

Consulenza Tecnica d'Ufficio
Procedimento n°25/2012 Registro Fallimenti

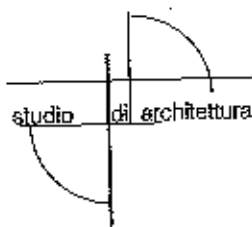
CTU:

Arch. Signorino Marika

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]pec.it

Giudice Delegato: Dott. FEDERICO MAIDA

RELAZIONE DI STIMA

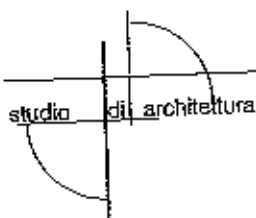


Indice

- 1) Premessa alla relazione
- 2) Descrizione delle operazioni peritali: sopralluogo presso gli uffici e/o enti del territorio, sopralluogo presso i luoghi ed eventuali richieste alle parti in causa
- 3) Elenco Beni Oggetto del Fallimento, Formazione dei Lotti di Vendita ed Individuazione del Fascicolo

Contenuto del Fascicolo

- 4) Quesito a) IDENTIFICAZIONE DEL/I BENE/I PIGNORATI
- 5) Quesito b) DESCRIZIONE DEL/I BENE/I PIGNORATI
- 6) Quesito c) STATO DI POSSESSO
- 7) Quesito d) FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI, di natura anche condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico
- 8) Quesito e) FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI, di natura anche condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o comunque non opponibili all'acquirente
- 9) Quesito f) DESTINAZIONE DEL/I BENE/I prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente
- 10) Quesito g) REGOLARITÀ URBANISTICA
- 11) Quesito h) ESISTENZA DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ O ABITABILITÀ DEL/GLI IMMOBILE/I
- 12) Descrizione delle operazioni peritali: fase critica o di giudizio e fase documentale
- 13) Valutazione complessiva del/i bene/i
- 14) Conclusioni
- 15) Elenco Documenti Allegati



1) Premessa alla relazione

Il sottoscritto Arch. Marika Signorino nato a Solarino il 08/10/1973 residente in Solarino Via Silvio Pellico n°63 con studio in Solarino (SR) Via Silvio Pellico n. 63, codice fiscale SGN MRK 73R48 1785J, iscritto all'Ordine Professionale degli Architetti P.P.C. della Provincia di Siracusa al n°516, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa al n. 160, veniva nominato CTU dal Giudice Delegato Dott. Salvatore Leuzzi il giorno 30/10/2012 nel Fallimento [REDACTED] (sentenza n. 25/2012 r.f.) del Tribunale di Siracusa al fine di valutare i beni di pertinenza della società fallita e di effettuare accertamenti inerenti la bonifica del sito, sottoponendo all'esperto i quesiti come formulati dal curatore nominato e di seguito riportati integralmente:

- 1) provvedere all'accertamento degli adempimenti necessari (e relativi costi) in ordine alla bonifica dell'impianto sito presso la sede legale della società fallita in c.da Mendola ad Augusta;
- 2) valutare l'intero complesso aziendale sito in c.da Mendola ad Augusta, costituito dall'immobile individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Augusta al fi. 65, p.lle 284, 285, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338 e 339 e dai beni mobili in esso contenuti.

2) Descrizione delle operazioni peritali: sopralluogo presso gli uffici e/o enti del territorio, sopralluogo presso i luoghi ed eventuali richieste alle parti

Esaminati gli atti del procedimento, acquisita dal curatore nominato la documentazione ipocatastale, il sottoscritto procedeva prima di ogni altra attività all'accertamento degli adempimenti necessari in ordine alla bonifica del sito.

A seguito delle ispezioni e ricognizioni effettuate sui luoghi, il sottoscritto riscontrava la presenza di numero tre serbatoi per GPL denominati sigari di dimensioni pari a circa 2,60m di diametro e 20,00m di lunghezza con capacità pari a 104mc, osservando che i manometri indicavano assenza di prodotto e individuandone le matricole n.ri 6194FO, 5895FO E 6113FO.

Verificato che:

- gli interventi di bonifica e ripristino ambientale di siti contaminati sono disciplinati dal decreto legislativo n. 152 del 3 aprile 2006 e successive modifiche,
- tra i vari adempimenti che è necessario adottare, si contemplano le attività di messa in sicurezza del sito tra cui la messa in sicurezza "operativa", che è relativa agli interventi da eseguire in un sito atti a garantire un adeguato livello di sicurezza per persone ed ambiente, e la messa in sicurezza "permanente", che è relativa agli interventi da eseguire in un sito, atti a isolare in via definitiva le fonti di inquinamento rispetto alle matrici ambientali circostanti;
- le fasi in cui consiste la bonifica, in linea generale, sono verifica GAS Free prima dell'inizio delle operazioni, apertura passo d'uomo con strumentazione antiscintille, ventilazione con strumenti ATEX

(antideflagranti), svuotamento serbatoio, bonifica serbatoio, prova finale "gas-free" o eventuale prova di tenuta serbatoio;

- la prova "gas free" deve essere effettuata nel pieno rispetto delle disposizioni date dalla Nota DCPREV prot. n. 12026 del 5 agosto 2010;

- dopo la suddetta prova viene rilasciata l'attestazione di avvenuta bonifica, una relazione dove si certifica che il serbatoio è stato regolarmente bonificato e il contenuto è stato smaltito a norma di legge (Digs 152/06);

il sottoscritto ha proceduto a ricercare nel mercato ditte specializzate nel settore della bonifica di serbatoi provvedendo a contattarle e a fare loro visionare i luoghi funzionalmente all'acquisizione di offerta per la esecuzione dei lavori di bonifica.

In data 13/05/2013 il sottoscritto inoltra richiesta di migliore offerta a numero tre ditte specializzate [redacted] presenti nel territorio, idonee e all'effettuazione della bonifica dei serbatoi GPL, e delle linee presenti in sito e a farsi carico degli oneri tecnici ed amministrativi in conformità alla normativa di settore vigente.

In data 04/06/2013 perveniva lo scrivente offerta da parte di una sola delle ditte ovvero [redacted] per contro [redacted] che il sottoscritto trasmetteva al curatore.

In data 10/03/2015 il sottoscritto, su sollecitazione del curatore, chiedeva alla [redacted] specificare e/o integrare l'offerta presentata in ordine agli adempimenti tecnici ed amministrativi inerenti la bonifica.

In data 11/03/2015 la [redacted] confermava che l'offerta presentata il 04/06/2013 contempla anche gli oneri tecnico-amministrativi inerenti la bonifica.

Nel contempo, il sottoscritto, funzionalmente alla valutazione del cespite, si poneva i seguenti quesiti:

- a) Identificare esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti, indicando le coordinate GPS;
- b) Fornire una sommaria descrizione del/i bene/i pignorati;
- c) Accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- d) Verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, di natura anche condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

- e) Verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, di natura anche condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- f) Indicare previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- g) Accertare per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;
- h) Accertare l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità o abitabilità dell'immobile.

Le operazioni peritali funzionali alla valutazione del cespite sono state svolte seguendo un iter che si può ricondurre a tre fasi consecutive e consequenziali: fase conoscitiva, fase critica o di giudizio e fase documentale.

La fase conoscitiva ha riguardato il sopralluogo presso gli uffici e/o enti del territorio e presso i luoghi oggetto della controversia al fine di pervenire non solo alla esatta individuazione e identificazione del/i bene/i sia dal punto di vista documentale che della consistenza fisica, ma anche per eseguire verifiche sullo stato di fatto, sull'occupazione o meno degli immobili e quindi sull'esistenza o meno di contratti di locazione in corso, sulla regolarità urbanistica e fiscale, ed ancora sull'assenza o presenza di ipoteche, servitù, gravami e vincoli sull'immobile.

In particolare il sottoscritto ha proceduto facendo:

- * Richiesta ed acquisizione nelle date del 18/01/2013- 21/02/2014 - 10/03/2015 - 31-07-2019 presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Siracusa, Servizi catastali, telematici e Sportello Servizi Catastali, di estratti di mappa catastale cartaceo e wegis, visura storico catastale, microfilmatura, relativamente al cespite così identificato :
Stabilimento [redacted] sito in Augusta (SR) C.da Mendola SS 114 km 132 angolo strada vicinale Costa Mendola Luogo Granda, censito nel NCEU del Comune di Augusta al F. 65 P.lle 284-285-332-333-334-335-336-337-338-339 quale categoria D/1 - Opificio Industriale.
- * Richiesta tramite mail del 17/01/2013 presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Catania di copia conforme all'originale in carta semplice senza urgenza del titolo di provenienza del cespite " atto datato 05/01/1974 Repertorio n. 117436 in Notaio [redacted] a favore di [redacted] e contro [redacted]
- * Richiesta tramite mail del 03/02/2013, in rettifica alla datata 17/01/2013 in ordine agli estremi dell'atto correttamente avendo il personale dell'ufficio rintracciato il verbale del 29/12/1973 a favore di [redacted] e del 05/01/1974 a favore di [redacted] presso l'Archivio Distrettuale di Catania di copia conforme all'originale in carta semplice senza urgenza dell'atto (verbale di assemblea con il quale viene conferito alla [redacted] l'immobile industriale in territorio di Augusta) datato 05/01/1974

- Repertorio n. 6192 in Notaio [redacted] a favore di [redacted] e contro [redacted]
- * Richiesta tramite mail del 07/02/2013, in rettifica alla datata 03/02/2013 in ordine alla data dell'atto corretta 29/12/1973 e scorretta 05/01/1974, presso l'Archivio Distrettuale di Catania di copia in carta semplice senza urgenza dell'atto (*verbale di assemblea con il quale viene conferito alla [redacted] l'immobile industriale in territorio di Augusta*) datato 29/12/1973 Repertorio n. 6192 in Notaio [redacted] a favore di [redacted] e contro [redacted] ed acquisizione con raccomandata del 13/02/2013.
 - * Richiesta in data 15/02/2013 al fallito, in sede del sopralluogo eseguito in pari data, della documentazione inerente l'impianto e nello specifico manuale operativo stabilimento, documentazione di autorizzazione all'esercizio dell'impianto tra cui il Decreto Ass.le, Certificato di Prevenzione Incendi, eventuale Rapporto di Sicurezza DLgs 334/99, comunicazioni ASP di Catania, Libretto delle apparecchiature (anche dei serbatoi), senza alcun esito.
 - * Richiesta in data 08/02/2013 Prot. 15327/2013 presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Siracusa, Servizio di prima accoglienza, di rasterizzazione della planimetria e di visione della partita catastale 8220 di Augusta F. 65 inerente il bene oggetto del fallimento.
 - * Richiesta in data 24/02/2014 Prot. 17935 presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Siracusa, Servizio di prima accoglienza, di rettifica cartografica in ordine alla mancata individuazione in mappa e delle p.lle ai terreni e delle p.lle ai fabbricati, con rettifica parziale della mappa catastale wegis senza inserimento dei fabbricati motivato dall'ufficio per mancanza di tipo mappale in atti.
 - * Richiesta formale per iscritto in data 04/02/2013 inviata a mezzo raccomandata A/R n. 14363229211-1 del 29/03/2013 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Augusta di documentazione/informazioni di tipo edilizio-urbanistico inerente lo Stabilimento [redacted] con riferimento alla proprietà del bene indicata dal 1979 ad oggi.
In particolare il CTU chiedeva di:
 - verificare l'esistenza o meno di titoli abilitativi edilizi quali PROGETTO APPROVATO, LICENZA EDILIZIA, CONCESSIONE EDILIZIA, o SANATORIA o di pratiche edilizie, nonché copia dei documenti rintracciati e, nel caso di inesistenza agli atti di alcuna documentazione, di rilascio di attestazione su quanto verificato, e nel caso in cui fosse rintracciata pratica edilizia ancora in itinere, rilascio di attestazione con elencazione dei documenti, pagamenti, pareri e quant'altro mancante al fine della definizione della stessa;
 - rilascio di copia del certificato di AGIBILITA' o ABITABILITA' o della eventuale richiesta dello stesso con precisazione degli eventuali documenti e/o formalità mancanti nonché l'attestazione di inesistenza agli atti del detto certificato;
 - rilascio di un certificato di destinazione urbanistica relativamente all'area di sedime e di pertinenza del bene de quo, con allegato stralcio dal PRG.

In data 30/05/2013 l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Augusta con lettera Prot. 29218 del 22/05/2013 in risposta alla suddetta istanza Prot. 21179 del 11/04/2013 comunicava il mancato riscontro di alcuna domanda di condono edilizio.

In data 25/02/2014 l'Ufficio Tecnico del Comune di Augusta ad esito della suddetta istanza rilasciava copia semplice della seguente documentazione:

- Nulla Osta rilasciato dal Comune di Augusta del 07/01/1967 - Pratica Edilizia 27/1966 - relativamente all'esecuzione dei lavori del progetto approvato in data 07/01/1967 su parere favorevole della Commissione Edilia Comunale del 24/03/1966, parere favorevole Ufficiale Sanitario n. 1822 del 24/03/1966, con i seguenti allegati:
 - denuncia opere edilizie presso il Comune di Augusta Prot. Gen. n. 1804 del 07/02/1966 Prot. Ufficio Tecnico n. 209 del 10/02/1966 presentata dal [REDACTED] in qualità di proprietario, registrata al n. d'ordine 27/1966, per la costruzione di uno stabilimento di riempimento e travaso di gas di petrolio liquefatti nella Strada Vicinale Costa Mendola con una superficie coperta di complessivi 1240mq (320mq per uffici e 920mq per capannone) e con una cubatura complessiva di 5940mc (1340mc per uffici e 4600mc per capannone) indicando lo scarico acque reflue in fossa settica a pareti impermeabili e la fornitura di acqua potabile con pozzo trivellato
 - Tavole grafiche n.ri 1 -2-3 aventi ad oggetto il progetto per la costruzione di uno stabilimento di riempimento e travaso di gas di petrolio liquefatti nel Comune di Augusta;
 - Nulla Osta rilasciato dal Comando Militare EI - Regione Militare della Sicilia - Prot. 1301/179 del 21/12/1966 alla costruzione dello stabilimento in esito alla istanza del 29/03/1966 presentata dal Sig. [REDACTED] ai sensi della L. n. 886 del 01/06/1931;
 - Lettera Prot. n. 679 del 14/01/1967 Prot. Ufficio tecnico n. 93 del 16/01/1967 con la quale il Sig. [REDACTED] comunica l'inizio lavori in data 09/01/1967 giusto progetto approvato in data 07/01/1967;
 - Certificato di inizio lavori del 04/02/1967 rilasciato dal Comune di Augusta;

- Progetto non approvato del 1970 di cui alla richiesta avanzata dal Sig. [REDACTED] al Comune di Augusta Prot. 4091 del 11/03/1970 Prot. Ufficio Tecnico n. 343 del 11/03/1970 di approvazione del progetto di variante al progetto approvato in data 07/01/1967 sulla quale sono annotati parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 14/04/ 1970, parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario ed un parere contrario motivato per *distanza non regolamentare dei servizi dalla SP*, con i seguenti allegati:
 - Tavole grafiche n.ri 1-2-3A-3B-4 aventi ad oggetto il progetto per la costruzione di uno stabilimento di riempimento e travaso di gas di petrolio liquefatti nel Comune di Augusta.

In data 13/03/2015 il comune di Augusta rilasciava al sottoscritto la seguente ulteriore documentazione:

- Concessione edilizia in sanatoria n. 35 del 11-04-2000, Prat. Edil. n. 118/99, Prot. n. 14738/2164 per eseguire, in questo Comune, sul terreno distinto a catasto al foglio 65 mappale n.284-285, ai sensi dell'ex art. 13 L. 47/85, i lavori per locali adibiti ad uffici e stabilimento per riempimento e travaso

- di gas di petrolio liquefatto in C.da Mendola, con allegati relazione tecnica, stralcio di P.R.G. (scala 1:10000), planimetria generale, piante e prospetti (capannone - ribalta), piante e prospetti (locali uffici - magazzino e officina), dati tecnici (calcolo superficie utile e rapporto superficie vani - superficie aperture) e relativa nota di trascrizione in data 10/05/2000, atto Rep. 118/99 c.e. del 17/04/2000, a favore del Comune di Augusta e contro [REDACTED] con i seguenti allegati:
- richiesta di concessione edilizia in testa a [REDACTED] (rappresentante legale [REDACTED] in sanatoria ai sensi dell'ex art. 13 della L. 47/85 Prot. 14738 del 16/06/1999 e Prot. 2164 UTC del 18/06/1999, avente ad oggetto la costruzione dei manufatti destinati ad uffici in difformità alla licenza edilizia rilasciata il 07/01/1967 del complesso industriale sito in C.da Mendola SS 114 Km132, approvata il 04/10/1999;
 - istanza in testa a [REDACTED] (amministratore unico [REDACTED] ai sensi dell'ex art. 13 della L. 47/85 Prot.gen. n.14738 del 16/06/1999 Prot. Ufficio tecnico n.2164 del 18/06/1999 avente ad oggetto il progetto in sanatoria per i locali adibiti ad uffici realizzati nello stabilimento [REDACTED] in Augusta C.da Mendola SS114 Km 132;
 - Lettera Prot. gen. n. 6309 del 13/03/2000 Prot.Ufficio tecnico n.815 del 14/03/2000 avente in oggetto Prat.Edil.n.118/99 - Ditta [REDACTED] risposta al foglio 5° Sett.Urbanistica del 15/02/2000, sulla quale il tecnico incaricato dalla ditta [REDACTED] fa presente che " il calcolo degli oneri sul costo di costruzione debba essere riferito all'anno in cui è stato realizzato il fabbricato, ubicato in zona P.R.G. A.S.I., e che non risulta specificata in nessuna norma quale parametro debba essere adottato per il calcolo", allegando il certificato di inizio lavori rilasciato dal comune in data 04-02-1967;
 - Computo metrico estimativo, Prot.n. 2700 dell' 8/02/2000, riferito alla Prat. Edil. n. 118/99, progetto in sanatoria ai sensi dell'ex art. 13 della L. 47/85, dei locali adibiti ad uffici per lo stabilimento di impianto imbottigliamento di GPL in bombole, C.da Mendola;
 - Lettera di trasmissione Prot. N. 16232/2000 del 29/08/2000 emessa dall' Ass. Reg. Lav. Pub. Uff. del Genio Civile di Siracusa con allegato originale del Certificato di idoneità statica;
- Autorizzazione allo scarico delle acque reflue provenienti dai servizi igienici del fabbricato anzidetto appartenente alla c.e n.35/99 - Prat. Edil. n. 118/99 il 20/06/2000, con i seguenti allegati:
- Richiesta di autorizzazione allo scarico Prot. gen. n.16983 del 14/07/1999, Prot. n.3697 del 6/10/1999 dei locali adibiti ad uffici realizzati nello stabilimento [REDACTED] ubicati in Augusta C.da Mendola - SS.114 Km 132, riferiti alla c.e n.35/99 - Prat. Edil. n. 118/99, con allegati domanda Prot. gen. n.16983 del 14/07/1999, Prot. n.3697 del 6/10/1999, scheda tecnica, elaborato grafico dell'impianto fognario, relazione geologica;
 - Parere favorevole del medico sanitario alla richiesta di autorizzazione dello scarico, riferito alla c.e. n.35/99 - Prat. Edil. n. 118/99;
 - autorizzazione ad eseguire i lavori per la realizzazione dell'impianto e dello scarico dei reflui dall'Ufficio Tecnico comunale, settore Urbanistica il 7/10/1999;

- > Autorizzazione rilasciata in data 10/11/1999, ad eseguire i lavori di realizzazione di una vasca per riserva idrica incassata nel terreno delle dimensioni esterne di ml12,60x12,60x1,90 nello stabilimento [redacted] sito in C.da Mendola dall' Ufficio Tecnico comunale, con i seguenti allegati:
 - richiesta di autorizzazione lavori Prot. gen. n. 20839 del 13/09/1999 e Prot. n. 3368 del 15/09/1999 con allegati copia titolo di proprietà, relazione tecnica, elaborato grafico della planimetria generale e del particolare della vasca;
 - Parere favorevole del medico sanitario all' autorizzazione della vasca e della fossa di raccolta;
- > Autorizzazione di Abitabilità o di Agibilità rilasciata in data 28/11/2000, con allegati
 - Perizia Extragiudiziaria Prot. n. 2867 del 7/09/2000 ai sensi dell'art. 3 della L. 17/94 per ottenere il rilascio del certificato di agibilità per i locali adibiti ad uffici e dello stabilimento per il riempimento e il travaso di gas di petrolio liquefatto ubicati ad Augusta in C.da Mendola;
- > Certificato di Destinazione Urbanistica Prot. 13612 del 13-03-2015 ed allegato stralcio del PRG, in seguito alla presentazione di una istanza fornita dal sottoscritto in data 11-04-2013;
- > Stralcio PRG adottato dal Comune e pubblicato ma non approvato dalla Regione Sicilia;
- * Richiesta formale per iscritto in data 13/01/2014 presso il Consorzio ASI di Siracusa di documentazione/informazioni inerente lo Stabilimento [redacted]
 - In particolare il CTU chiedeva di verificare l'esistenza agli atti di pratiche inerenti lo Stabilimento [redacted] come individuato catastalmente, sulla mappa satellitare
 - rilascio di tutta la documentazione funzionale alla stima chiesta dal Tribunale di Siracusa.

In data 11/03/2015 il sottoscritto, contattato l'ufficio, trasmetteva mail con la quale chiedeva che ad esito delle istanza del 13/01/2014 venisse comunicato il risultato delle ricerche e che, altresì, venisse rilasciata certificazione inerente la disciplina dell'eventuale agglomerato nel quale l'area di sedime e di pertinenza dello Stabilimento [redacted] ricade.

In risposta alle suddette richieste del CTU, l'IRSAF consegnava brevi mano alla sottoscritta la seguente documentazione:

 - Lettera Prot. n.0000913 del 19/03/2015 del Consorzio A.S.I. di Siracusa avente in oggetto la richiesta di destinazione d'uso del terreno sito in C.da Mendola con allegati:
 - o stralcio delle norme e del piano adottato nel 1972, ed approvato dalla Regione Siciliana in data 29-09-1973 (G.U.R.S. n.51 del 13/10/1973) ,
 - o stralcio del piano approvato con Decreto Dir. A.R.T.A. n. 582/DRU del 13/11/2001, modificato ed aggiornato in conformità al Decreto Dir. ARTA n. 621/DUR del 26-05-2006,
 - o stralcio norme di attuazione (variante alle norme tecniche di attuazione ed il regolamento edilizio approvata con D. Dir. A.R.T.A. n.827/D.D.G. del 04/08/2009) datate ottobre 2009;
 - o Decreto Dir. A.R.T.A. n. 582/DRU del 13/11/2001
 - Lettera Prot. n.0000928 del 20/03/2015 in cui viene comunicato che presso gli archivi del loro ufficio non risulta la presenza di atti inerenti l' ex stabilimento [redacted] sito in Augusta C.da Mendola.

- * Richiesta formale per iscritto in data 10/07/2013 presso l'ASP di Catania di rilascio del duplicato dei libretti relativi ai serbatoi.
Con lettera 24/07/2013 Prot. 85119 l'ASP comunicava di non essere in possesso dei suddetti libretti ma di poter fornire copia dei verbali di verifica periodica dal 1988 al 09/10/1997, previa istanza in bollo, versamento dei diritti non quantificato e dispositivo del Giudice con clausola autorizzativa di accesso ai pubblici uffici ed estrazione di copia di atti.
- * Richiesta formale per iscritto in data 28/05/2013 Prot. del 03/06/2013, presso il Genio Civile di Siracusa di informazioni e/o documenti inerenti il pozzo trivellato individuato all'interno dello Stabilimento [REDACTED].
In data 26/07/2013 l'Ufficio rilasciava ad esito alla suddetta istanza lettera Prot. 254502 del 22/07/2013 con allegata la seguente documentazione in copia semplice:
- Denuncia pozzo Prot. n. 15050 del 07/07/1995;
 - Attestazione misurazione resa idrica Prot. n. 15050 del 06/11/1996;
 - Trasmissione scheda pozzo prot. n. 23174 del 05/11/1996;
 - Testata Progetto Stabilimento presso il Comune di Augusta;
 - Relazione Tecnica allegata alla denuncia di rinvenimento acque (art. 103 TU);
 - Elaborati Grafici allegati alla relazione tecnica denuncia rinvenimento acque (art. 103 TU);
 - Planimetria Generale deposito [REDACTED] Augusta;
 - Nota di trascrizione atto notarile;
 - Stralcio Planimetria 1:25000;
 - Piano di utilizzazione del pozzo trivellato;
 - Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà.
- * Richiesta formale per iscritto dalla sottoscritta ai VV. FF di Siracusa in data 13/03/2015 di verificare l'esistenza o meno di pratiche inerenti lo stabilimento [REDACTED] di rilasciare tutta la documentazione funzionale all'espletamento dell'incarico conferito.
Ad esito veniva rilasciata la documentazione di seguito elencata:
- Decreti Assessoriali per lo svolgimento dell'attività di imbottigliamento e deposito GPL
 - n. 392 del 23/04/1966,
 - n. 1340 del 14/12/1967,
 - n. 662 del 30/05/1974,
 - n. 26 del 4/02/1976,
 - n. 412 del 14/07/1980,
 - n. 1030 del 20/07/1987,
 - n. 35 del 13/01/1988,
 - n. 1031 del 1/07/1996;
 - Certificati di prevenzione incendi (posizione 3359 poi pratica 7497)
 - Prot. n. 2934/1900 per il rilascio della licenza di esercizio del deposito bombole G.P.L. effettuato in data 17/11/1967 con scadenza il 31/12/1968;

- Prot. n. 3193/1900 per il rilascio della licenza di esercizio dello stabilimento riempimento G.P.L. effettuato in data 15/12/1967 con scadenza il 31/12/1968;
 - Prot. n. 3280/1900 effettuata in data 14/01/1969 con scadenza il 31/12/1969 per il rilascio della licenza di esercizio di deposito e riempimento GPL;
 - Prot. n. 3127/1900 in data 17/01/1970 con scadenza il 31/12/1970,
 - Prot. n. 3417/1900 in data 25/01/1971 con scadenza il 31/12/1971,
 - Prot. n. 02294/3359 in data 5/07/1972 con scadenza il 31/12/1972,
 - Prot. n. 03790/3359 in data 23/12/1972 con scadenza il 31/12/1973,
 - Prot. n. 08651/3359 in data 12/02/1974 con scadenza il 31/12/1974,
 - Prot. n. 011692/7497 in data 20/12/1974 con scadenza il 31/12/1975, rinnovato fino al 31/12/1976 e poi sino al 31/12/1977;
 - Prot. n. 020927/7497 in data 20/12/1977 con scadenza il 31/12/1978, rinnovato fino al 31/12/1979 e poi fino al 31/12/1980,
 - Prot. n. 0226795/7497 in data 18/12/1980 con scadenza il 31/12/1981, rinnovato sino al 31/12/1982 e poi sino al 31/10/1992,
 - Prot. n. 7111 del 08/07/1993, valido dal 18/06/1993 al 18/06/1999;
 - Prot. n. 10205 rilasciato in data 03/09/1999 con validità dal 19/08/1999 al 12/11/2001;
- Richiesta di rilascio di certificato di prevenzione incendi prot. 6052 del 21-05-1999 – pratica 7497 -;
 - PRATICA 7497 , visita relativa all'anno 1975;
 - PRATICA 749, visita relativa all'anno 1986;
 - PRATICA 749, visita relativa all'anno 1991;
 - PRATICA 749, visita relativa al progetto prot. 16-12-1995, con parere contrario dell'ufficio;
 - PRATICA 749, visita relativa al progetto prot. 31-07-1996, in variante al progetto prot. 16-12-1995, con parere favorevole condizionato del 14-12-1996;
documentazione inerente gli anni 1998-1999
 - Lettera Prot. n. 1657 del 14/02/1998 con la quale la Stelgas comunica che sono stati realizzati tutti i lavori di adeguamento del deposito alle disposizioni del D.M. 13/10/1994 e prescrizioni da loro dettate con nota n. 14595 del 14/12/1996;
 - Lettera Prot. n. 0283/7497 del 12/01/1998 in cui il Comando risponde che non appare evidente il recepimento delle prescrizioni dettate da questo comando con nota n. 14595 del 14/12/1996 e chiede trasmissione integrazione della documentazione, e relativa Lettera Prot. n. 6761/C.7497 dell'8/06/1999 in cui il Comando fa presente che le opere di adeguamento previste per l'impianto idrico antincendio non sembrano rispettare il disposto del punto 6.1.5. del D.M.13/10/1994;
 - Lettera Prot. 2671 dell' 11/03/1998 in cui viene comunicato alla ██████████ che la pratica è stata affidata al Funzionario di questo comando ██████████ il 10/03/1998;
 - Dichiarazione di conformità relativo al progetto depositato al Comando dei VV.F di Siracusa dalla C.M. SLD srl in data 19/05/1999 avente in oggetto sostituzione valvole esistenti con valvole tipo fire – safe su serbatoioe relative linee;

- Dichiarazione di conformità relativo al progetto depositato al Comando dei VV.F di Siracusa dalla C.M. SUD srl in data 19/05/1999 avente in oggetto sostituzione valvole esistenti con valvole tipo fire – safe in sala pompe, punto di travaso e sistema di imbottigliamento;
- Dichiarazione di conformità relativo al progetto depositato al Comando dei VV.F di Siracusa dalla C.M. SUD srl in data 19/05/1999 avente in oggetto rilocazione delle valvole di intercetto dei sistemi di raffreddamento dei serbatoi 1,2 e 3, nuovo impianto di raffreddamento punto di travaso, nuovo impianto di raffreddamento punto di imbottigliamento con carosello, inserimento attacco di mandata per autopompa;
- Lettera Prot.n. 7947 del 6/07/1999 della ██████ avente in oggetto situazione esecuzione lavori di adeguamento al D.M. 13/10/1994;
- Lettera del 24/08/1999 della ██████ all'Ufficio di Finanza di Siracusa in cui comunica la sospensione a tempo determinato di un singolo serbatoio;
- Lettera del 27/08/1999 della ██████ al Comando dei VV.FF in cui comunica che è stato messo fuori servizio il serbatoio di stoccaggio n.2, svuotato del GPL, bonificato e rimane escluso dal ciclo di lavorazione fino a quando non saranno completati i lavori di ristrutturazione dell' impianto antincendio.
documentazione dall'anno 2000 al 2006
- richiesta di rilascio CPI prot. 13788 del 28-11-2001 con allegato CPI del 03-09-1999;
- lettera del 22-11-2001 con la quale la ██████ rappresenta la sospensione delle attività di deposito, nonché lo svuotamento e la bonifica dei serbatoi e dei relativi circuiti, con allegate:
 - risposta e verbale del comando prot. 3531/7497 a seguito di sopralluogo eseguito il 13-03-2003 accerando che "i cancelli erano chiusi e dall'esterno non si intravedeva lo svolgimento all'interno di alcuna attività";
 - lettera del 05-05-2003 prot. 5098 del 12-05-2003 con la quale la ██████ comunica di aver sospeso l'attività dal 30-04-2002 per procedere al completamento dei lavori di ristrutturazione di cui al DM 142 del 13-10-1994 e di aver provveduto a svuotare e bonificare i serbatoi e le apparecchiature esistenti;
- richiesta di rilascio CPI del 06-10-2003, ed allegata richiesta di sopralluogo del 27-10-2003 e risposta del comando prot. 12244 del 05-11-2003 con la quale viene comunicato l'avvio del procedimento per l'istruttoria della pratica;
- lettera del comando prot. 4048 del 12-04-2006 con la quale viene comunicato che a seguito della richiesta di CPI del 30-03-2006, è stato effettuato sopralluogo riscontrando che l'attività non fosse in esercizio, nonché l'assenza di lavoratori all'interno dello stabilimento e lo stato di disuso degli impianti, in ultimo
- verbale di visita del 11-07-2013 con il quale il comando accerta la chiusura dell'attività e lo stato di abbandono per quanto visibile dall'esterno, dando atto dello svuotamento e della bonifica dei serbatoi comunicato dalla ██████ con lettera del 05-05-2003.

* Richiesta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Siracusa di ispezioni ipotecarie, Servizio Telematico di Pubblicità Immobiliare, del 31-07-2019 mediante visura per immobile e per persona giuridica al fine di aggiornare le ispezioni ipotecarie già effettuate dal curatore ed allegate alla presente relazione.

Individuato ed identificato il lotto oggetto del fallimento sulla mappa satellitare (webgis) nonché sull'aereofotogrammetrica, reperite le informazioni e i documenti ritenuti indispensabili sono state preparate ed eseguite le operazioni peritali relative all'ispezione e ricognizione dei luoghi, ai rilievi fotografici, alla verifica dimensionale, nonché all'anamnesi del bene ed alla diagnosi sulle condizioni dello stesso.

L'inizio delle operazioni peritali di sopralluogo presso il lotto è avvenuto il 19/12/2012 ore 15.00 presso i luoghi oggetto del procedimento ovvero Stabilimento [redacted] sito in Augusta (SR), C.da Mendola, SS 114 Km 132 identificato nel NCEU del Comune di Augusta (SR) al F. 65 P.lle 284-285-332-333-334-335-336-337-338 e 339, in conformità a quanto concordato con il curatore nominato Avv.to Marco Lombardo. Erano presenti oltre al CTU Arch. Marika Signorino, il curatore nominato Avv.to Marco Lombardo. Il curatore riferisce al sottoscritto dell'impossibilità alla presenza del fallito come comunicatogli in data odierna. Alle ore 15.05 avevano inizio le operazioni peritali. Il CTU effettuava ricognizione esterna del lotto eseguendo rilievo fotografico esterno. Alle ore 15.30 veniva chiusa la seduta con rinvio a data da concordarsi con il curatore.

Il proseguo delle operazioni peritali è avvenuto nei giorni del 15/02/2013 ore 10.30÷13.08, 22/02/2013 ore 8.45 ÷ 13.35, 08/03/2013 ore 9.30÷12.50, 18/03/2013 ore 9.15÷10.45, 29/05/2013 ore 10.00÷11.00. Nelle suddette sedute il sottoscritto ha proceduto all'ispezione dei luoghi effettuando rilevazione fotografica e verifica dimensionale, nonché anamnesi dei luoghi ovvero delle condizioni del bene con particolare riguardo oltre che alle strutture fisse (fabbricati) anche alle attrezzature e agli impianti ivi presenti.

L'ispezione è consistita nell'attenta osservazione con ricognizione del bene e dell'intorno e nella constatazione e rilevazione dell'occupazione o meno degli immobili e, quindi, dell'esistenza di contratto di locazione in corso, delle uguaglianze e/o disuguaglianze, concordanze e/o discordanze con confronto tra i dati raccolti e quelli desumibili dallo stato di fatto.

Il rilievo fotografico e la verifica dimensionale sono stati eseguiti l'uno effettuando riproduzioni fotografiche istantanee con macchina fotografica digitale, l'altro con misurazioni manuali planimetriche ed altimetriche con mezzi e metodi tradizionali, allo scopo di fissare lo stato di fatto del bene nei molteplici aspetti, costituendo l'opportuna documentazione dell'ispezione.

Nel giorno 15/02/2013, alla presenza oltre che del proprio assistente [redacted], del curatore Avv.to Marco Lombardo, del Cancelliere [redacted] del [redacted] in qualità di Amministratore della [redacted] dell'Arch. [redacted] del Sig. [redacted] e della Sig.ra [redacted] procedeva alla rilevazione fotografica esterna al lotto e dell'intera area esterna compresa all'interno dello

Fax 0931.923075 -- cell.339.3217498 -- e-mail:sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it

Stabilimento, alla redazione di schizzo planimetrico generale e dei singoli corpi di fabbricati in sito. Il CTU chiedeva al [redacted] di fornire la seguente documentazione: manuale operativo stabilimento, documentazione di autorizzazione all'esercizio dell'impianto tra cui il Decreto Ass.Ie, Certificato di Prevenzione Incendi, eventuale Rapporto di Sicurezza DLgs 334/99, comunicazione ASP di Catania, Libretto delle apparecchiature (anche dei serbatoi. Alle ore 13.08 veniva chiusa la seduta con rinvio al 22/02/2013, ore 9.15 presso lo Stabilimento [redacted] in Augusta (SR).

Nel giorno 22/02/2013, alla presenza dell'Arch. [redacted] in qualità di assistente del CTU, consentito l'accesso del delegato del [redacted] (amministratore della società fallita) [redacted] [redacted] il sottoscritto procedeva alla rilevazione metrica dell'alloggio custode, del corpo uffici, mensa, spogliatoio, magazzino ed officina. Giungeva sui luoghi alle ore 12.20 [redacted] di Siracusa (esperto nel settore industriale di rilevata competenza in attività di servizi e consulenze in ordine a rischi industriali e protezione ambientale) che, assistito il CTU nell'attenta osservazione delle condizioni del sito in ordine alla sicurezza nonché alle condizioni di impianti e attrezzature, si allontanava alle ore 13.20. Alle ore 13.35 la seduta veniva chiusa con rinvio al 08/03/2013 ore 13.35 presso lo Stabilimento [redacted] Augusta (SR).

Nel giorno 08/03/2013, alla presenza del delegato [redacted] (amministratore della società fallita), [redacted] che consentiva l'accesso al lotto, nonché del [redacted] in qualità di assistente del CTU, il sottoscritto procedeva alla rilevazione metrica dei locali tecnici: cabina elettrica, locali pompe e motori, del capannone per l'imbotigliamento e del parco serbatoi. Alle ore 12.50 si chiudeva la seduta rinviando al 18/03/2013 ore 9.15 presso lo Stabilimento [redacted] Augusta (SR).

Nel giorno 18/03/2013, alla presenza del delegato del [redacted] (amministratore della società fallita), [redacted] che consentiva l'accesso al lotto, nonché dell' [redacted] in qualità di assistente del CTU, il sottoscritto procedeva alla rilevazione sommaria del percorso degli impianti antincendio e di distribuzione del gas nonché alla rilevazione fotografica dei medesimi. Alle ore 10.45 si chiudeva la seduta ed il sottoscritto si riservava di ricorrevole le parti se necessario.

Nel giorno 29/05/2013 il sottoscritto si recava presso lo Stabilimento [redacted] in conformità alla comunicazione inoltrata tramite mail il 20/05/2013 con la quale si invitavano per tale giorno (29/05/2013) le ditte contattate per l'offerta inerente la bonifica del sito ad effettuare, qualora lo ritenessero opportuno, nonché previo avviso dato alla società fallita dal curatore. Erano presenti oltre al sottoscritto le ditte invitate ovvero la ditta [redacted] rappresentata dal [redacted] la ditta [redacted] rappresentata dal [redacted] la ditta [redacted] rappresentata da [redacted] [redacted] Il Sig. [redacted] rappresentava al CTU che l'offerta sarebbe stata presentata dalla [redacted] La ditta [redacted] per il tramite del [redacted] rappresentava che l'offerta sarebbe stata presentata dalla [redacted]

[redacted] nel seguito si effettuava sopralluogo congiunto

attraverso il cancello carrabile che si riscontrava aperto. Di tale condizione il CTU rendeva edotto, per le vie brevi, [redacted] amministratore della [redacted] ed [redacted] [redacted]. Alle ore 11.00 annotati i numeri di matricola dei tre serbatoio in sito, il sottoscritto chiudeva la seduta, chiudendo il cancello con le stesse modalità in cui era stato trovato. Il CTU, quindi, proseguiva nell'espletamento dell'incarico, redigendo l'elaborato di stima.

3) Elenco Beni, Formazione dei Lotti di Vendita ed Individuazione dei Fascicoli

E' possibile elencare un solo bene oggetto del fallimento:

- * quota di 1/1 del diritto di piena proprietà dello Stabilimento [redacted] per il deposito e l'imbottigliamento di GPL sito in Augusta (SR), C.da Mendola, km 132 SS114 angolo strada vicinale Costa Mendola, censito nel NCEU del Comune di Augusta (SR) al F. 65 P.ile 284-285-332-333-334-335-336-337-338-339.

Si osserva che lo Stabilimento è divenuto proprietà della [redacted] con verbale di assemblea straordinaria per aumento capitale sociale del 29/12/1973 Repertorio n. 6192 Raccolta n. 356 in Notaio Dott.ssa [redacted] trascritto a Siracusa il 14/01/1974 ai n.ri 1558/1346, con il quale il [redacted], industriale, conferiva il patrimonio della ditta individuale a lui intestata compreso lo stabile industriale sito in Augusta (SR), SS 114 Km 132 angolo strada vicinale Costa Mendola Luogo Grande. Con successivo verbale di assemblea straordinaria del 29/12/1979, trascritto a Siracusa il 01/12/1980 ai n.ri 18489/16118, redatto dal Notaio [redacted] la [redacted] viene trasformata in [redacted] con conseguente in cui favore è stato trascritto l'immobile de quo.

Formazione ed identificazione dei Lotti

Si forma ed identifica di seguito un solo lotto di vendita, mantenendo la costituzione del fallimento, precisando che verranno indicati con lettera maiuscola (A, B, C, etc) ogni immobile costituente il lotto, quindi con una lettera e numero (A₁, A₂, A₃, etc) i singoli ambienti/vani costituente ciascun immobile.

Si individua un solo lotto:

Cespite 1) - Lotto Unico n° 1 - Fascicolo Unico I

Stabilimento industriale sito in Augusta (SR) C.da Costa Mendola, ex SS 114 Km 132 oggi SP 96, con accesso da strada vicinale punto geografico 37° 14' 10.9"N, 15° 08' 54.4"E, composto da una sola unità immobiliare censita nel NCEU del Comune di Augusta (SR) al F. 65 P.ile 284-285-332-333-334-335-336-337-338-339, quale *Opificio Industriale*, realizzato su un'area di mq 9.366mq catastali, che comprende edifici ed installazioni come nel seguito sinteticamente.

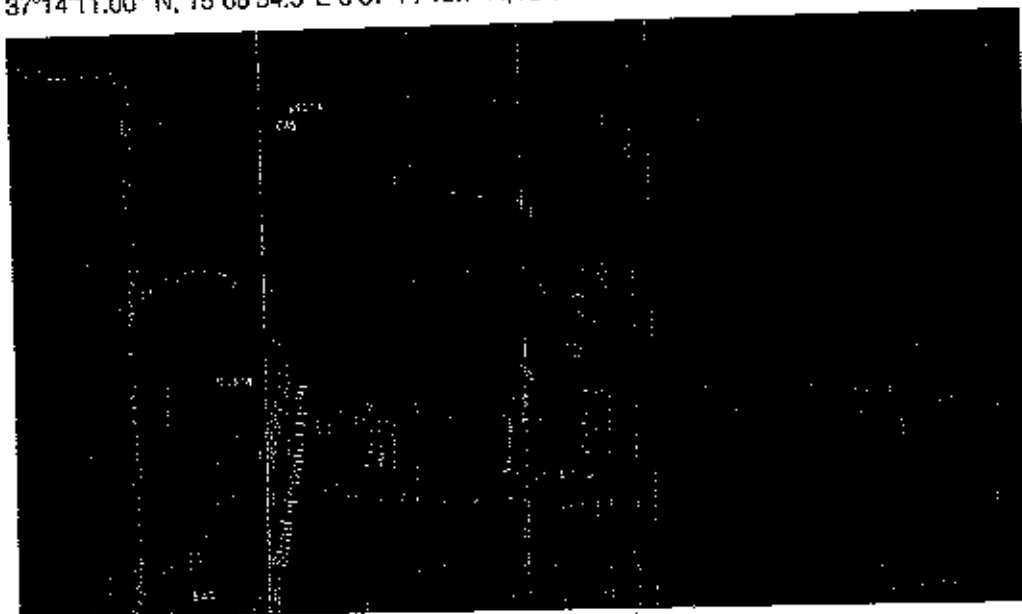
- A: alloggio custode, censito in catasto;
- B: uffici, servizi per il personale ed officina, censito in catasto;
- C: locale pompe antincendio, censito in catasto;
- D: cabina elettrica, censito in catasto;
- E: tettoia;
- F: capannone per imbottigliamento/collaudato/stoccaggio bottiglie GPL, censito in catasto;
- G: parco serbatoi GPL, censito in catasto;
- H: vasca raccolta rilasci liquidi GPL;
- I: vasca di riserva idrica antincendio;
- L: locale pompe antincendio;
- M: sala pompe e compressori GPL, censito in catasto;
- N: punto di travaso GPL per lo scarico ed il carico, censito in catasto;
- O: punto di attacco VFF;
- P: pozzo trivellato;
- Q: serbatoio idrico sospeso per antincendio.

FASCICOLO UNICO 1 - pag.nn. da 14 a 58

- o Relazione di Stima LOTTO UNICO n° 1 – Cespite 1)
 oggetto del fallimento nella quota pari ad 1/1 della piena proprietà

4) Quesito a) IDENTIFICAZIONE DEL/I BENE/I PIGNORATI

Il lotto oggetto del fallimento è uno stabilimento industriale destinato, per quanto risultante dallo stato dei luoghi e dalla documentazione rintracciata nonché dal Nulla Osta rilasciato dal Comune di Augusta il 07/01/1973 al riempimento e travaso di gas di petrolio liquefatti, ubicato in Augusta (SR), C.da Costa Mendola, ex oggi SP 96 Augusta-Mellilli angolo SS 114 km 132 SP 65 Marcellino-Ogliastro-Mulinello-Brucofi, con accesso dalla predetta strada SP 65 (strada vicinale Costa Mendola) dai punti geografici 37°14'11.00" N, 15°08'54.5"E e 37°14'10.7"N, 15°08'58.6"E.



Lo stabilimento è costruito su un'area di estensione catastale pari a 9.368,00mq, interamente recintata, dotata di due accessi lungo il confine prospiciente sulla strada provinciale 65 e comprendente i seguenti edifici ed installazioni:

- A: fabbricato destinato ad alloggio custode di superficie lorda coperta pari a circa 57,12mq;
- B: fabbricato destinato ad uffici, servizi per il personale ed officina di superficie lorda coperta pari a circa 340,94mq;
- C: fabbricato costituito da un locale per pompe antincendio di superficie lorda coperta pari a circa 11,70mq;
- D: fabbricato destinato a cabina elettrica di superficie lorda coperta pari a circa 29,03mq;
- E: tettoia di superficie lorda coperta pari a circa 91,25mq;

- F: capannone per imbottigliamento/collaudo/stoccaggio bottiglie GPL di superficie lorda coperta pari a circa 1.066,73mq;
 - G: parco serbatoi GPL costituito da n. 3 serbatoi cilindrici orizzontali "sigari" fuori terra, coibentati con guminite, di capacità pari a 104mc cadauno e sistemati su selle di cemento armato ancorate a vasca in cemento armato cordonata di superficie lorda coperta pari a circa 404,81mq;
 - H: vasca raccolta rilasci liquidi GPL di superficie lorda coperta pari a circa 18,92mq e di capacità pari a circa 30mc;
 - I: vasca di riserva idrica antincendio di superficie lorda coperta pari a circa 155,00mq e di capacità pari a circa 310mc;
 - L: locale pompe antincendio di superficie lorda coperta pari a circa 16,00mq;
 - M: sala pompe e compressori GPL di superficie lorda coperta pari a circa 25,58mq;
 - N: punto di travaso GPL per lo scarico ed il carico di superficie lorda coperta pari a circa 119,78mq;
 - O: punto di attacco VV FF in area recintata di superficie coperta lorda pari a circa 8,00mq;
 - P: pozzo trivellato, come dalla lettera Prot. 15050/95/SS del 06/11/1996 del Genio Civile di Siracusa, di portata pari a 12,90l/s;
 - Q: serbatoio idrico sospeso per antincendio di capacità, come da relazione tecnica allegata alla pratica del pozzo trivellato, pari a circa 25mc;
 - R: area esterna scoperta di superficie lorda pari a circa 6.402,71mq;
- censiti solo l'area R e gli edifici/installazioni A-B-C-D-F-G-M-N nel NCEU del Comune di Augusta (SR) al F. 65 P.lla 284-285-332-333-334-335-336-337-338-339, quale *Opificio Industriale*, individuato ed identificato nella Tav. n° 1-Lotto Unico 1) allegata alla presente relazione.

Confini

Il lotto confina, come desumibile dalla mappa catastale, dallo stato dei luoghi e dall' ortofoto satellitare, a nord con terreni coltivati censiti nel NCT del Comune di Augusta (SR) al F. 65 p.lla 623, 619 e 503, ad est con striscia di terreno incolto e strada privata non asfaltata ricadenti sulle p.lla 502, 903 e 905 del NCT del Comune di Augusta (SR) al F. 65 e indirittamente con deposito automezzi censito nel NCT del Comune di Augusta (SR) al F. 65 p.lla 889; a sud confina con viabilità pubblica senza denominazione individuata nel NCT del Comune di Augusta (SR) al F. 65 p.lla 429 e 648 ed ad ovest con Strada Provinciale n.96 ricadente nel NCT del Comune di Augusta (SR) al F. 65 p.lla 224

I confini sono interamente materializzati presentandosi il lotto interamente recintato con muri interrotti sul lato da accesso da aperture protette da cancelli.

Dati Catastali

Il lotto, comprendente i fabbricati e relativa area di pertinenza, risulta censito nel NCEU del Comune di Augusta (SR) al F. 65 p.lla 285 (comprendente p.lla 284-332-333-334-335-336-337-338-339), Zona Cens.

1, Categoria D/1, Rendita 20.012,70 euro, Partita 8220, in testa a [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Dalla visura storica per immobile risultano i seguenti dati:

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987
2. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/07/2014 n. 18177.1/2014 in atti dal 01/07/2014 (protocollo n. SR0062822) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA;
3. VARIAZIONE del 29/01/2000 n. C00262.2/2000 in atti dal 08/02/2000 CONFERMATA LA RC PROPOSTA CON DOCFA N. C00262/00;
4. VARIAZIONE del 29/01/2000 n. C00262.1/2000 in atti dal 29/01/2000 RETTIFICA AL DOCFA C0348/99;
5. VARIAZIONE del 23/10/1999 n. C03480.2/1999 in atti dal 30/12/1999 SI CONFERMA IL CLASS PROPOSTO CON VARDOCFA N. C03480/99;
6. VARIAZIONE del 23/10/1999 n. C03480.1/1999 in atti dal 23/10/1999 PLAN. MANCANTE AGLI ATTI E CLASSAM.

L'area di sedime è censita alle p.lle 284 e 285 del NCT del F. 65 del Comune di Augusta.

- ✓ P.lla 284: Qualità Classe Ente Urbano, Sup. 4.252 mq, - Partita 1, in testa a Area di enti urbani e promiscui dal 17/02/2015

Dalla visura storica per immobile risultano i seguenti dati:

1. Variazione del 17/02/2015 n. 1593.1/2015 in atti dal 17/02/2015 (protocollo n. SR0021291) BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE;
2. Impianto meccanografico del 01/06/1975, seminativo di 4 classe, esteso 4.252mq, in testa a [REDACTED] nato ad [REDACTED] per il diritto di piena proprietà, partita di provenienza n.ro 7179.
3. Mappali Fabbricati Correlati: Sezione - SezUrb - Foglio 65 - Particelle 284, 285, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339.

- ✓ P.lla 285: Qualità Classe Ente Urbano, Sup. 5.114 mq, in testa a Area di enti urbani e promiscui dal 17/02/2015.

Dalla visura storica per immobile risultano i seguenti dati:

1. Variazione del 17/02/2015 n. 1594.1/2015 in atti dal 17/02/2015 (protocollo n. SR0021292) BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE;
4. Impianto meccanografico del 01/06/1975, seminativo di 4 classe, esteso 5.114mq, in testa a [REDACTED] per il diritto di piena proprietà, partita di provenienza n.ro 7179.
2. Mappali Fabbricati Correlati
3. Sezione - SezUrb - Foglio 65 - Particelle 284, 285, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339.

Dalla microfotografia ai terreni della partita n. 7179 si desume che le p.lle 284 e 285 derivano rispettivamente dalle p.lle 218 e 225 in testa, l'una a [REDACTED] (partita 3919) e l'altra a [REDACTED] e (partita 3918). Le p.lle 218 e 225 derivano dalla p.lla 151 in testa ai fratelli [REDACTED] (partita 3450).

Dalla consultazione della partita catastale n. 8220 si desumeva quanto segue.

- La prima dichiarazione di UIU riporta il Prot. 365 del 21-03-1973 in testa a [REDACTED] per costruzione, con planimetria di pari data nella quale i beni erano così identificati:

- p.lla 332 cabina elettrica (D);
- p.lla 333 serbatoio idrico (C);

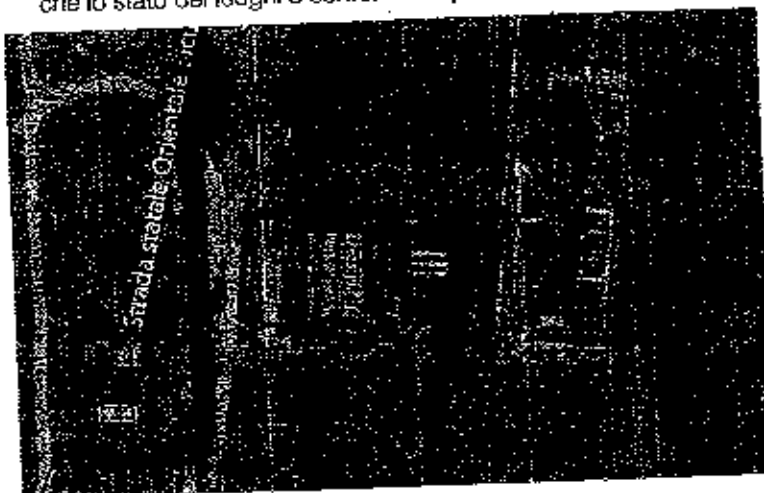
Fax 0931.923075 --- cell.339.3217498 --- e-mail:sgnmrk@virgilio.it --- marika.signorino@archiworldpec.it

- p.lla 335 uffici (A);
 - p.lla 285 capannone imbottigliamento (F);
 - p.lle 336-337 e 338 serbatoi gas liquido (G);
 - p.lla 284 sala pompe e compressori (M);
 - p.lla 330 punto di travaso (N).
- Lo stralcio di mappa risalente al 08-09-1966 riferito alla DV (Domanda di Voltura) n. 265/74 alla [redacted] riporta le p.lle 284 e 285.
- La prima denuncia di variazione riporta il Prot. C3480 del 23-10-1999 in testa alla [redacted] amministratore unico [redacted], sulla quale si legge:
- anno di costruzione 1967;
 - anni di ristrutturazione 1999;
 - motivo della variazione planimetria mancante agli atti.
- Alla denuncia è allegata la planimetria riportante medesimi protocollo e data, e sulla quale si rileva l'inserimento del corpo uffici (B), con cambio di destinazione d'uso del corpo uffici (A) in alloggio custode, nonché l'inserimento della uscita di sicurezza (secondo cancello dopo il punto di travaso), la trasformazione del serbatoio (C) in locale motopompe.
- La seconda ed ultima denuncia di variazione agli atti riporta il Prot. C262 del 29-01-2000 in testa alla [redacted] amministratore unico [redacted], presentata per rettifica al docfa C3480/99.

Conformità Catastale

Dal confronto tra lo stato dei luoghi, i dati desumibili dalla mappa catastale, dalla visura storico catastale e dalla planimetria catastale, è possibile rilevare le seguenti difformità.

- 1) Mancato inserimento in mappa con la presenza di due simboli; il simbolo <> sta ad indicare un fabbricato fantasma; il simbolo # che nella mappa terreni sta a significare che la particella (ed il suo identificativo) è stata ripresa dalla mappa dei fabbricati per allineamento con quella dei terreni, ed ha bisogno di essere verificata. La sottoscritta, ha in merito, su indicazione dell'ufficio, presentato istanza di rettifica cartografica con Prot. SF0017935/2014 del 24-02-2014 alla quale è stato risposto dall'ufficio che non è possibile procedere in quanto "mancano mappe originali e tipo mappale". Pertanto, è possibile ritenere che occorre presentare un tipo di aggiornamento, scrivere in relazione che lo stato dei luoghi è conforme e quindi richiedere la cancellazione del simbolo.



Gli oneri per la presentazione del tipo mappale e relativa richiesta di rettifica possono essere stimati in via approssimativa pari a circa 5.000,00euro.

2) ampliamento per realizzazione di tettoia (E), di vasca raccolta liquidi GPL (H), vasca di riserva idrica antincendio (I), pozzo trivellato (P), serbatoio idrico sospeso antincendio (Q).

Le superiori variazioni, nel complesso, comporterebbero la denuncia di variazione catastale, ma considerato quanto esplicitato in merito alla regolarizzazione edificio-urbanistica al paragrafo 10) Quesito g) ovvero il dovuto ripristino dei luoghi con demolizione delle opere abusivamente eseguite, non sarà necessario procedere ad alcuna variazione catastale.

Partinenze o dipendenze

- ✓ area esterna R,
- ✓ tettoia E,
- ✓ cabina elettrica D,
- ✓ locale pompe antincendio C,
- ✓ locale pompe e compressori GPL M,
- ✓ vasca di riserva idrica antincendio I,
- ✓ pozzo trivellato P.

Parti Comuni

- ✓ muro di recinzione confinanti con altre proprietà a nord;
- ✓ stradella di accesso ricadente all'interno della limitrofa a sud p.lla 648 e p.lla 647.

5) Quesito b) DESCRIZIONE DELLI BENEFI PIGNORATI

Descrizione Sintetica

Tipologia del bene

Il bene pignorato, individuato ed identificato sulle TAV. n.ri 0 ed 1 quale Lotto n° 1 – cespite 1, allegate alla presente relazione, è uno stabilimento industriale per il riempimento ed il travaso di gas di petrolio liquefatti in disuso da anni, ovvero trattasi di un deposito commerciale di G.P.L., comprendente fondamentalmente due reparti:

- reparto G.P.L. sfuso;
- reparto G.P.L. imbottigliamento.



Le principali operazioni che venivano svolte nel deposito erano:

- arrivo del G.P.L. mediante autobotti (punto di travaso N) e scarico del G.P.L. nei serbatoi;
- stoccaggio del G.P.L. nei serbatoi (parco serbatoi G);
- ripresa del G.P.L. dai serbatoi (reparto G.P.L. sfuso), mediante pompaggio e compressione del GPL (M), e carico su cisternette (botticelle) per la commercializzazione, nel punto di travaso N;
- ripresa del G.P.L. dai serbatoi (reparto G.P.L. imbottigliamento), mediante pompaggio e compressione del GPL (M), e riempimento bombole nel capannone F, e loro commercializzazione.

Il reparto GPL IMBOTTIGLIAMENTO è suddiviso nelle seguenti sezioni o unità:

- Area stoccaggio=Parco Serbatoi G

Lo stoccaggio è costituito da n. 3 serbatoi da 104 m³, cilindrici, detti "sigari" ad asse orizzontale che poggiano su adeguate selle in calcestruzzo; i serbatoi sono installati fuori terra e coibentati. L'area protetta da impianto idrico di irrorazione.

- Locale compressore e pompe= M

E' costituito da una parete in cemento armato e copertura in latero-cemento e da tre pareti in laterizi intonacati (originariamente per come dal progetto datato 1966 tav. n. 3A il locale era stato progettato come un portico); il pavimento è in battuto di cemento. Il locale ha una superficie utile di circa 21,63 mq e vi sono installati i relitti dei compressori per le operazioni di carico/scarico e delle pompe per il riempimento delle bombole e/o delle cisterne.

- **Area Rampa di travaso=N**

E' presente una rampa di travaso adibita a ricevere le autocisterne per le operazioni di carico/scarico mediante un sistema di travaso a ciclo chiuso che prevede braccio metallico per i collegamenti sia per la fase liquida che per la fase gas. La rampa è protetta da impianto idrico di irrorazione.

- **Area Imbottigliamento=F**

E' ospitata all'interno di un capannone/ribalta con struttura portante in cemento armato e copertura in elementi ad arco reticolari in c.a.; presenta aperture totali per oltre il 50% del perimetro. Il piano di lavoro è posto ad una quota di circa 1,20 m rispetto al piano di campagna; il pavimento è realizzato in battuto di cemento.

Sono individuabili: l'area di imbottigliamento dove è installato un carosello di riempimento su cui erano installate le bilance/dosatori (n. 6 in progetto) semiautomatiche ad impostazione del peso lordo e bilance di riempimento manuali, circondata da un nastro trasportatore; il deposito temporaneo delle bombole e l'area di carico/scarico delle bombole. Le area di imbottigliamento e di carico/scarico sono separate da un muro rompifiamma in c.a. E' presente la cabina di verniciatura in pessime condizioni. La struttura è protetta da impianto idrico di irrorazione.

Il reparto GPL FUSO, rispetto al reparto GPL IMBOTTIGLIAMENTO, comprende oltre che la medesima area di stoccaggio (Parco Serbatoi G), e il medesimo locale pompe e compressori (M), la seguente unità:

- **Area Rampa di travaso - N**

E' presente una sola ed unica rampa di travaso, già sopra descritta.

Per quanto desumibile dalla documentazione rintracciata, nel deposito non avvenivano processi di trasformazione, ma unicamente attività di carico/scarico: i G.P.L. arrivavano al deposito a mezzo di autocisterne e venivano immessi nei serbatoi di deposito con operazioni a ciclo chiuso, senza dispersione di gas nell'atmosfera. Il prodotto veniva successivamente ripreso per la carica delle cisternette (botticelle), destinate al rifornimento dei piccoli serbatoi della clientela o inviato all'impianto di imbottigliamento per il riempimento delle bombole che venivano, in seguito caricate su autocarro per la commercializzazione. La materia prima entrante, GPL, non subiva modificazioni o trattamenti per cui, dopo lo stoccaggio, diventava anche il prodotto uscente.

Lo stabilimento comprende anche fabbricati adibiti all'ammistrazione, alla custodia dell'attività nonché fabbricati, area e costruzioni di servizio, come sotto riportato su ortofoto.



- A, comprendente l' alloggio del custode;
- B, comprendente gli uffici, i servizi per il personale, i magazzini e l'officina;
- C, locale pompe antincendio;
- D, cabina elettrica;
- E, tettoia su basamento in cemento;
- H, vasca di raccolta eventuali rifiuti dal parco serbatoi G;
- I, vasca di riserva idrica antincendio;
- L, pompe antincendio di servizio della vasca di riserva idrica;
- O, area attacco Vigili del Fuoco;
- P - Q, pozzo trivellato e serbatoio a torre di riserva idrica per l'antincendio e l'approvvigionamento idrico;
- R, area di pertinenza dell'attività.

Ubicazione

Il lotto è ubicato in un contesto a prevalente vocazione industriale, seppur in difformità alle previsioni del vigente PRG, ma in assonanza al PRASIS. Invero l'area di sedime, come dal certificato di destinazione urbanistica e dalla risposta dell'IRSAP Siracusa (ex Consorzio ASI) ricade:

- nel PRG nella zona territoriale omogenea E/1 - verde agricolo - interessata dalla fascia di rispetto stradale della ex SS114 ,
- nel PRASIS in area C4, destinata all'insediamento di piccole e medie industrie e di attività artigianale, nonché a depositi ed attività commerciali all'ingrosso, centri servizi, anche di iniziativa privata, collegati con le attività industriali nonché inoltre ad attività commerciali così come definite e con i limiti di cui ai co. 1 e 2 dell'art. 30 della LR 29/1995 anche di iniziativa privata, interessata (la p.lla 265) da fascia di rispetti della viabilità.

L'area dista circa 8km da Augusta ed a circa 6km dal cuore della zona industriale sviluppatasi in prossimità della fascia costiera siracusana, non comodamente raggiungibile per le condizioni pessime della viabilità secondaria sia della ex SS114, nonostante prossima agli svincoli che portano all'autostrada E45. Non è dotata di servizi pubblici. Viene inclusa nelle aree ASI intorno al 1972 nel tentativo di creare nuove opportunità di sviluppo, ritrovandosi ai margini del polo industriale, aggiunta ai 20 chilometri di

costa che, dalla città di Augusta fino alla periferia nord di Siracusa, dagli '50 in poi, venne investita da una grande rivoluzione industriale.

Accessi

Il lotto è accessibile, come desumibile dalle tavole n.ri 0 ed 1 allegate alla presente relazione, dalla Strada Provinciale 65 Marcellino-Ogliastro-Mulinello-Brucoli (strada vicinale Costa Mendola), che si raggiunge dalla Strada Provinciale 96 (ex SS114) in prossimità dell'accesso all'autostrada E45 all'altezza dello svincolo per Augusta (SR), dai punti geografici 37°14'11.00" N, 15°08'54.5"E e 37°14'10.7"N, 15°08'58.6"E (km 132 della ex SS114): il primo ingresso si trova sulla sinistra a circa 30 m dopo aver svoltato dalla S.P. 96, proseguendo per circa 100 m, sempre sul lato sinistro della carreggiata, si trova il secondo ingresso.

Analisi del contesto: caratteristiche e destinazione della zona-servizi offerti-caratteristiche zone confinanti

Il lotto in oggetto insiste sul territorio del Comune di Augusta in Provincia di Siracusa, presente sul territorio dal 1966, prossimo alla città di Augusta, a circa 8 km in direzione Nord-Est, il nucleo di Priolo Gargallo a 16 km in direzione Sud e Melilli, situato a circa 11 km a Nord-Ovest. Raggiungibile attraverso la ex S.S. n.114 Catania - Siracusa ("Sicula Orientale"), la S.P. n.114 (ex S.S. n.114) Siracusa-Priolo.

Il territorio circostante si presenta a carattere prevalentemente industriale o artigianale, con rara presenza di edifici a carattere abitativo permanente, tra cui il vicinissimo Motel Megara.

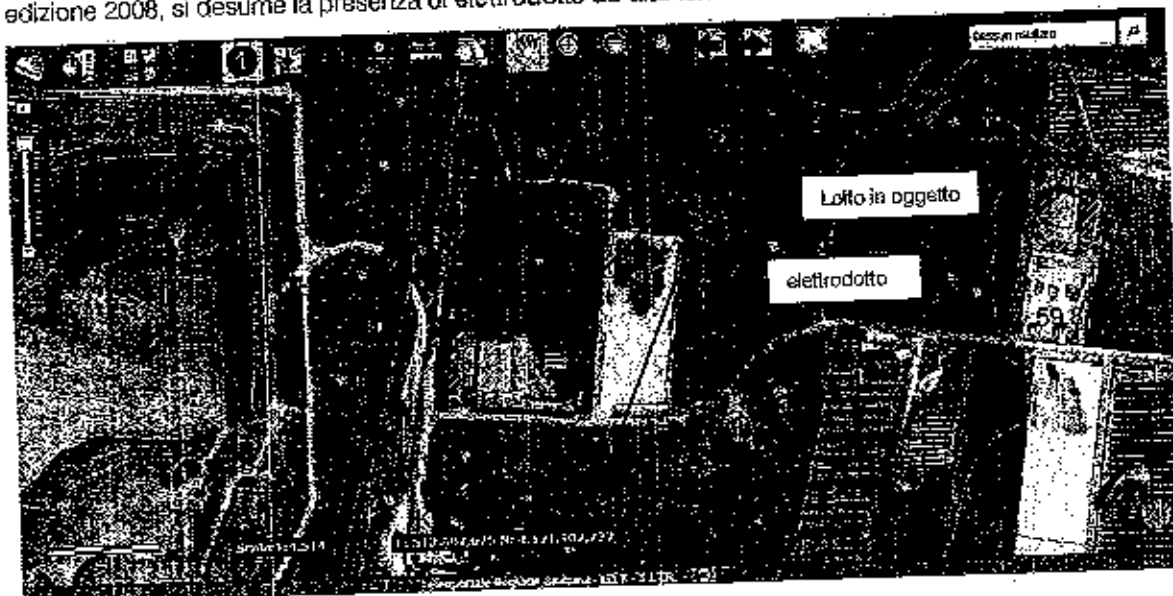
L'immobile si trova ubicato in area ricadente:

- nel PRG del Comune di Augusta nella zona territoriale omogenea E/1 - verde agricolo - interessata dalla fascia di rispetto stradale della ex SS114.
- nel PRASIS in area C4, destinata all'insediamento di piccole e medie industrie e di attività artigianale, nonché a depositi ed attività commerciali all'ingrosso, centri servizi, anche di iniziativa privata, collegati con le attività industriali nonché inoltre ad attività commerciali così come definite e con i limiti di cui ai co. 1 e 2 dell'art. 30 della LR 29/1995 anche di iniziativa privata, interessata (la p.la 285) da fascia di rispetti della viabilità.

L'area, per come dalla consultazione della tavola regimi normativi del Piano Paesaggistico, ricade all'interno del Paesaggio locale 7 "Pianura costiera megarese e Aree Industriali". Il paesaggio è definito come "un vasto piano inclinato verso il mare, quasi abbracciato da una sequenza di alture che vanno dalle balze su cui sorge Siracusa, alla netta muraglia dei Monti Climiti, fino al Monte Tauro; è caratterizzato dalla presenza dei centri di Belvedere e Priolo Gargallo." e per il paesaggio agrario (Pianura megarese) a. sono previsti i seguenti indirizzi:

- Tutela dei residui ambienti naturali palustri della costa;
- tutela e messa in rete delle aree archeologiche di pregio;
- recupero e riqualificazione degli insediamenti esistenti;
- recupero delle aree, oggi occupate da insediamenti, in caso di dismissioni o trasformazioni delle attività industriali.

Per quanto dalla sottostante copia da webgis Sicilia della sovrapposizione all'ortofoto del CTR regionale edizione 2008, si desume la presenza di elettrodotto ad alta tensione.



Si raggiunge in auto il lotto, come indicato nella Tav. n°0 e sottoriportato:

Partenza: Tribunale di Siracusa - Viale Santa Panagia, 109 - 96100 Siracusa SR
distanza 29,1 km - tempo di percorrenza 26 min

1. Prosegui dritto su Viale Teracati 700 m
2. Alla rotonda prendi la prima uscita su Viale Paolo Orsi 1,1 km
3. Il nome della strada diventa SS124/ Viale Ermocrate 1,1 km
4. Prosegui a sinistra per rimanere su SS124/ Via per Floridia 1,6 km
5. Prendi la rampa a destra per E45/SS114/Strada Statale
Orientale Sicula 2,5 km
6. Prendi l'uscita per Sortino 19,0 km
7. Svolta a sinistra 200 m
8. Prendi la rampa a destra 300 m
9. Svolta a sinistra su strada provinciale Augusta-Meilili/SP96 200 m
10. Svolta a sinistra 2,4 km

La destinazione è sulla destra:

Confinante con area agricola secondo il PRG e con porzioni di aree ASI, non sono presenti servizi. Non sono buoni gli spostamenti per le condizioni pessime della viabilità.

Il lotto è una costruzione che, come è possibile dedurre dall'esame della documentazione catastale ed edilizia urbanistica, iniziata intorno al 1973 ha subito ampliamenti e variazioni nel 1999 e nel 2000, potendo pertanto determinare un'età pari a circa quarantacinque anni.

La tipologia del lotto in oggetto è quella di uno stabilimento industriale per l'imbottigliamento delle bombole del gas, in pessimo stato manutentivo, obsoleto nelle tecnologie e nei sistemi, privo dei requisiti

imposti dalla vigente normativa del settore, e, pertanto non collocabile sul mercato con l'attuale destinazione.

I complessi esistenti nell'intorno conferiscono alla zona un carattere prettamente industriale ed artigianale, potendo interessare solo una fetta del mercato immobiliare.

Descrizione analitica del Lotto

Tipologia Architettonica

La tipologia del lotto è quella di un *insediamento non residenziale* e nello specifico *produttivo industriale*, comprendente, oltre che un *fabbricato ad uso industriale* (F), destinato all'attività produttiva cioè all'imbottigliamento del GPL, anche spazi e costruzioni di servizio all'unità produttiva appartenenti anche ad altra tipologia edilizia, come l'area stoccaggio (parco serbatoi G), l'area di travaso (N), la cabina elettrica (D), il locale pompe e compressori per il GPL (M), i locali per le pompe antincendio (C ed L), l'alloggio del custode (A), gli uffici ed i servizi per il personale (B), officina (compreso in B), gli spazi esterni per la logistica (R), aree a esterne.

La parte a carattere industriale sono:

- il *capannone/tribalta* / fabbricato F adibito all'imbottigliamento ed al deposito delle bombole, edificio monopiano, aperto perimetralmente per più del 50%, organizzato come un grande spazio distribuito secondo la sequenza del flusso del processo produttivo, garantendo la continuità degli spazi di lavoro e la facilità di controllo degli stessi, dotato del sistema antincendio con irrorazione;
- il *punto di travaso* N del prodotto in piazzola con parete in c.a. e sistema antincendio con irrorazione, ed il locale M pompe e compressori per il GPL;
- il *parco stoccaggio* G del prodotto, costituito da tre serbatoi su selle in c.a. armato all'interno di vasca cordonata, dotato del sistema antincendio con irrorazione oltre che di sistema di raffreddamento.

La parte di servizio all'attività industriale, appartenente ad altra tipologia edilizia sono:

- ✓ l'alloggio del custode nel fabbricato residenziale A, ad un solo piano,
- ✓ gli uffici ed i servizi per il personale (bagni, spogliatoio, mensa), magazzini ed officina in fabbricato a destinazione mista, allocati nel fabbricato B.

Lo stabilimento è poi dotato di cabina elettrica, di pozzo frivellato, dell'impianto idrico antincendio con sistema di irrorazione nei fabbricati e negli spazi ad uso industriale, di spazio coperto con tettoia.

L'insediamento occupa una superficie di circa 9.366,00mq, con un'area di pertinenza scoperta pari a circa 6.402,71mq (detratte le superficie coperte dai fabbricati e da tutti i servizi anche scoperti).

L'intera area ha forma regolare assimilabile ad un trapezio in lieve pendenza verso est ed è circondata sui lati a sud e ad est da strade vicinali, ad ovest dalla SP 96 (ex SS114), con canali di scolo delle acque piovane lungo i lati ad ovest e a sud. Tutti i lati sono recintati con muri in blocchi di c.a. porizzato alti circa 2,50m, con ossatura in pilastri in c.a. in opera e cimasa con cordolo in cemento. L'accesso al lotto è su via vicinale "Costa Mendola" o SP 65 mediante l'attraversamento di due aperture nella recinzione interrotta, di cui una dotata di separati accessi pedonale e carrabile, e l'altra di solo accesso carrabile

Fax 0931.923075 -- cell.339.3217498 -- e-mail:sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it

indicata come uscita di sicurezza. L'ingresso avviene direttamente dall'esterno, rientrato rispetto alla strada, per il necessario superamento del canale di scolo. L'area, con diffusa vegetazione spontanea infestante arborea e arbustiva, ha, per quanto osservabile, calpestio misto: pavimentazione in asfalto vetusta ed in pessimo stato di conservazione, battuto di cemento tra i fabbricati A e B con aiuola verde sul lato ad ovest, tra i fabbricati C e D, battuto di cemento l'area di stoccaggio G, al fine di assicurare la tenuta dei liquidi poi convogliati nella vasca di raccolta H), battuto di cemento l'area di travaso N, il punto O di attacco della motopompa.

Gli elementi fondamentali costituenti lo stabilimento sono:

- N. 1 fabbricato ospitante l'abitazione del custode, identificato con lettera A;
- N. 1 fabbricato ospitante la palazzina Uffici, i servizi del personale, i magazzini e l'officina, identificato con lettera B;
- N. 1 fabbricato/area per l'imbottigliamento GPL, il collaudo bombole nonché la centrale di produzione dell'aria compressa ed il deposito delle vernici, il deposito delle bombole nuove e vuote, identificato con lettera F;
- L'unità di stoccaggio del GPL, o parco serbatoi identificato con lettera G;
- N. 1 sala pompe compressori GPL, identificata con lettera M;
- N. 1 punti di travaso GPL, identificato con lettera N;
- N. 2 locali pompe antincendio con annessa riserva idrica, identificati con lettera C (serbatoio sospeso Q), L (serbatoio I);
- N. 1 cabina elettrica, identificata con lettera D;
- sistemi di sicurezza e protezione, con sistema antincendio attacco motopompa identificata con lettera O;
- fossa imhoff per lo smaltimento dei reflui, identificata con lettere fi;
- pozzo trivellato per l'approvvigionamento idrico, identificata con lettera P.

Le unità di stoccaggio, movimentazione, travaso ed imbottigliamento sono collegate tra loro mediante un sistema di tubazioni e valvole di manovra, automatiche e manuali, idoneo a rendere il complesso medesimo, un unico insieme efficiente e funzionale.

o Fabbricato A (alloggio custode)

Tipologia Architettonica

La tipologia architettonica del fabbricato, è quella di un edificio residenziale ospitante un alloggio abitativo minimo essendo la funzione quella di ospitare la persona designata per la custodia dell'insediamento, al quale è legato da un rapporto strumentale. Si tratta di una sola unità edilizia individuabile come edificio autonomo ed unitario dal punto di vista tipologico, statico, funzionale ed architettonico, comprendente una sola (1) unità immobiliare abitativa minima.

Accessori: diretti e complementari

A servizio diretto dell'unità immobiliare sono presenti un disimpegno A_2 dotato di lavello, un bagno A_3 dotato di solo vaso igienico. Non si individuano accessori complementari.

Pertinenze o dipendenze

Non sono individuabili pertinenze o dipendenze *esclusive*.

Parti Comuni

- ingressi ed area esterna R;
- approvvigionamento idrico ed elettrico, smaltimento reflui.

Morfologia e dimensioni

La morfologia e le dimensioni del corpo A sono identificabili dalla lettura dell'elaborato grafico TAV. 2-Lotto Unico 1 - che rappresenta planimetricamente lo stato rilevato. Ha superficie lorda coperta pari a 52,17mq. L'altezza utile interna è pari a circa 3,90m.

Composizione interna

L'unità si sviluppa solo a piano terra ed è composta da un vano unico soggiorno/pranzo/cucina A_1 , un disimpegno con lavello A_2 , un servizio igienico A_3 , un vano camera/ufficio A_4 . Tutti i vani, fatta eccezione per il disimpegno, sono areati ed illuminati naturalmente direttamente dall'esterno.

Tecnologia : strutture e finiture

Strutture

Come dall'esame a vista dello stato dei luoghi, dalla rilevazione metrica eseguita nonché dalla documentazione di tipo edilizio-urbanistica acquisita, la tipologia costruttiva utilizzata per l'edificazione del fabbricato è cemento armato in opera con solaio di copertura in latero-cemento.

Finiture

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. La parete del disimpegno ove è installato un lavello è piastrellata per circa 100cm. La pavimentazione è a tappeto con graniglia di marmo e battiscopa in marmo. Il bagno non piastrellato è dotato soltanto di vaso igienico. I soffitti sono tutti intonacati e tinteggiati. Le aperture dei vani soggiorno e camera/ufficio, porte di ingresso al fabbricato, sono in alluminio anodizzato con pannello superiore in vetro a scuro con pannello in legno.

Le porte interne sono in finitura legno verniciato. Le finestre sono in legno verniciato e vetro singolo con avvolgibili in legno in cassonetto coprirullo in legno verniciato, dotate di zanzarrie in materiali diversi (legno, ferri verniciato ed alluminio).

Impianti

Sono presenti l'impianto elettrico (alcune parti non sotto traccia), telefonico, idrico, fognante. Il vano A_1 è dotato di condizionatore a parete

Con buona presunzione: l'approvvigionamento idrico avviene dal pozzo trivellato, lo smaltimento dei reflui mediante convogliamento nella fossa Imhoff. Le acque meteoriche sono convogliate mediante canalizzazioni verso l'area di pertinenza e da questa verso l'esterno del lotto.

Sono presenti i punti luce e gli apparecchi illuminanti interni.

Fax 0931.923075 --- cell.339.3217498 --- e-mail:sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it

Stato dei luoghi: anamnesi e diagnosi

Il fabbricato appare nel complesso in mediocri condizioni di conservazione dal punto di vista delle finiture e delle strutture: vetusto e carente di manutenzione con fenomeni di degradi per umidità di risalita ed umidità discendente. Lo stato è di un fabbricato vandalizzato.

- o Fabbricato B (uffici, servizi per il personale ed officina)

Tipologia Architettonica

La tipologia architettonica del fabbricato, è quella di un edificio non residenziale ospitante gli uffici, magazzini, i servizi per il personale e l'officina al servizio dell'insediamento industriale. Si tratta, per come dalla documentazione edilizio-urbanistica rintracciata, di una sola unità edilizia individuabile come edificio autonomo ed unitario dal punto di vista tipologico, statico, funzionale ed architettonico, comprendente una sola (1) unità immobiliare non residenziale.

Accessori

A servizio dell'unità immobiliare sono presenti un ingresso/corridoio B₁, un archivio B₈, un antibagno e relativo bagno B_{4,6}, uno spogliatoio B₁₂, una mensa B₁₃, due magazzini B₉₋₁₄.

Pertinenze o dipendenze

Non sono individuabili pertinenze o dipendenza esclusiva.

Parti Comuni

- ingressi ed area esterna R;
- approvvigionamento idrico ed elettrico, smaltimento reflui.

Morfologia e dimensioni

La morfologia e le dimensioni del corpo B sono identificabili dalla lettura dell'elaborato grafico TAV. 2-Lotto Unico 1 - che rappresenta planimetricamente lo stato rilevato. Ha superficie lorda coperta pari a 340,94mq. L'altezza utile interna è variabile: pari a circa 3,90m per i vani B₁₋₂₋₃₋₄₋₅₋₆₋₇₋₈₋₉₋₁₀₋₁₁₋₁₂₋₁₃, pari a circa 3,80m per i vani B₁₄₋₁₅.

Composizione interna

L'unità si sviluppa solo a piano terra ed è composta da:

- un blocco comprendente un vano ingresso/corridoio B₁ dal quale si accede a tre uffici B₂₋₃₋₇ che prendono area e luce direttamente dall'esterno come il vano ingresso, e ad un archivio B₈ ed un servizio igienico B₅ tramite disimpegno B₄, vani questi ultimi privi di areazione ed illuminazione naturale,
- un magazzino B₉ chiuso su tre lati, e totalmente aperto sul lato ad est, da cui è accessibile autonomamente dall'esterno;
- un servizio igienico B₁₁ con ingresso B₉ ed antibagno B₁₀, direttamente accessibili dall'esterno,
- uno spogliatoio B₁₂, direttamente accessibili dall'esterno,
- una mensa B₁₃, direttamente accessibili dall'esterno,
- un magazzino B₁₄ totalmente chiuso ed accessibile autonomamente dall'esterno;
- un'officina B₁₅ composta da un unico grande vano ad angolo ben illuminato ed areato, accessibile autonomamente dall'esterno.

Fax 0931.923075 -- cell.339.3217498 -- e-mail:sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it

Strutture

Come dall'esame a vista dello stato dei luoghi, dalla rilevazione metrica eseguita nonché dalla documentazione di tipo edilizio-urbanistica acquisita, la tipologia costruttiva utilizzata per l'edificazione del fabbricato comprendente il bene in oggetto è cemento armato in opera con solai di copertura in latero-cemento.

Finiture

Le pareti esterne sono semplicemente intonacate.

Le pareti interne degli uffici sono intonacate, tinteggiate e rivestite con pannelli in legno per un'altezza di circa 1,20 m. L'antibagno B₄ e il bagno B₅ sono piastrellati per un'altezza di circa 1,60 m; il primo è dotato di lavabo, il secondo presenta sia il vaso igienico che il bidet. La pavimentazione è a tappeto, con piastrelle in ceramica e battiscopa dello stesso materiale. I soffitti sono tutti intonacati e tinteggiati.

La porta di ingresso è in alluminio anodizzato, mentre le porte interne sono in finitura legno. Le finestre sono del tipo monoblocco in ferro verniciato, con ante battenti in alluminio anodizzato e vetro singolo, dotate di avvolgibili in materiale plastico, alloggiati in cassonetto coprirullo in ferro verniciato.

Il magazzino B₆, aperto su un lato, ha pareti perimetrali intonacate, soffitto pilastri e travi lasciate al rustico. Il piano di calpestio è in battuto di cemento.

Lo spogliatoio, la mensa ed il magazzino hanno pareti interne intonacate e tinteggiate. Le pareti di appoggio dei lavabi del vano B₁₀ sono piastrellate per un'altezza di circa 60 cm. Il servizio igienico è dotato unicamente di vaso. La pavimentazione è a tappeto con piastrelle in ceramica e battiscopa dello stesso materiale. Il vano B₁₄ ha piano di calpestio in battuto di cemento. I soffitti sono tutti intonacati e tinteggiati. Le porte di ingresso ai vani B_{9,13} sono in alluminio anodizzato ma l'anta è assente, mentre la porta di ingresso al vano B₁₄ è in ferro verniciato. Le porte interne sono in legno verniciato. Le finestre sono del tipo monoblocco in ferro verniciato e vetro singolo, dotate di avvolgibili in materiale plastico alloggiati in cassonetto coprirullo in ferro verniciato, e di zanzariere in elementi lignei e rete.

L'officina B₁₅ ha pareti interne e soffitto al rustico, con piano di calpestio in battuto di cemento. Assenti infissi esterni.

Impianti

Sono presenti l'impianto elettrico, telefonico, idrico, fognante, e impianto di riscaldamento a split nei vani B₂ e B₇. Con buona presunzione: l'approvvigionamento idrico avviene dal pozzo trivellato, lo smaltimento dei reflui mediante convogliamento nella fossa imhoff. Le acque meteoriche sono convogliate mediante canalizzazioni verso l'area di pertinenza e da questa verso l'esterno del lotto.

Sono presenti i punti luce e gli apparecchi illuminanti interni.

Stato dei luoghi: anamnesi e diagnosi

Il fabbricato, oggetto di atti vandalici, appare nel complesso in meno che mediocri condizioni di conservazione dal punto di vista delle finiture e delle strutture: vetusto e carente di manutenzione con fenomeni di degrado per umidità di risalita ed umidità discendente, le pensiline mostrano espulsione del copriferro con messa a nudo delle armature che appaiono corrose.

o **Fabbricato C (locale pompe antincendio)**

Tipologia Architettonica

La tipologia architettonica del *fabbricato*, è quella di un edificio non residenziale ospitante le pompe dell'impianto antincendio. Si tratta, per come dalla documentazione edilizio-urbanistica rintracciata, di una sola *unità edilizia* individuabile come edificio autonomo ed unitario dal punto di vista tipologico, statico, funzionale ed architettonico, comprendente una sola (1) *unità immobiliare non residenziale* ed accessoria all'insediamento industriale.

Accessori e Pertinenze

Non sono individuabili né accessori né pertinenze.

Parti Comuni

- ingressi ed area esterna R;
- approvigionamento idrico ed elettrico, smaltimento reflui.

Morfologia e dimensioni

La morfologia e le dimensioni del corpo C sono identificabili dalla lettura dell'elaborato grafico TAV, 2-Lotto Unico 1 - che rappresenta planimetricamente lo stato rilevato. Ha superficie lorda coperta pari a 11,70mq. L'altezza utile interna è pari a circa 2,17m.

Composizione interna

L'unità è composta da un unico vano destinato a locale tecnico.

Strutture

Come dall'esame a vista dello stato dei luoghi, dalla rilevazione metrica eseguita nonché dalla documentazione di tipo edilizio-urbanistica acquisita, la tipologia costruttiva utilizzata per l'edificazione del fabbricato comprendente il bene in oggetto è cemento armato in opera con solaio di copertura in latero-cemento.

Finiture

Le pareti esterne sono intonacate. Le pareti interne ed il soffitto sono intonacate. Il piano di calpestio è in battuto di cls. La porta di ingresso è assente (in opera il telaio fisso in ferro verniciato).

Impianti

Sono presenti l'impianto elettrico ed idrico per antincendio. Le acque meteoriche sono convogliate mediante canalizzazioni verso l'area di pertinenza e da questa verso l'esterno del lotto.

Stato dei luoghi: anamnesi e diagnosi

L'unità immobiliare in oggetto appare nel complesso in meno che mediocri condizioni di conservazione dal punto di vista delle finiture che per quanto riguarda le strutture. Lo stato è di un fabbricato vandalizzato. In particolare si osservano lesioni che denunciano la conseguente espulsione del copriferro della trave di colmo.

o Fabbricato D (cabina elettrica)

La tipologia architettonica del fabbricato, è quella di un edificio non residenziale ospitante quadri elettrici, trasformatori, impianti di servizio, sganzi ed interblocchi, etc al fine della trasformazione dell'energia elettrica nella tensione idonea alla specifica utenza. Si tratta, per come dalla documentazione edilizio-urbanistica rintracciata, di una sola unità edilizia individuabile come edificio autonomo ed unitario dal punto di vista tipologico, statico, funzionale ed architettonico, comprendente una sola (1) unità immobiliare non residenziale ed accessoria all'insediamento industriale.

Accessori

A servizio dell'unità immobiliare è presente un vano a piano primo, accessibile tramite scala di sicurezza con gabbia (alla marinara), non raggiunto per ragioni di sicurezza.

E' pertinenza o dipendenza esclusiva il terrazzo a piano primo non ispezionato per ragioni di sicurezza (il solaio era affetto da sfondellamento).

Parti Comuni

- ingressi ed area esterna R;
- approvvigionamento idrico ed elettrico, - smaltimento reflui.

Morfologia e dimensioni

La morfologia e le dimensioni del corpo D sono identificabili dalla lettura dell'elaborato grafico TAV. 2-Lotto Unico 1 - che rappresenta planimetricamente lo stato rilevato. Ha superficie lorda coperta pari a 29,03mq.

Composizione interna

L'unità è composta da due vani: un vano a piano terra ed un vano a piano primo con relativo terrazzo.

Strutture

Come dall'esame a vista dello stato dei luoghi, dalla rilevazione metrica eseguita nonché dalla documentazione di tipo edilizio-urbanistica acquisita, la tipologia costruttiva utilizzata per l'edificazione del fabbricato è cemento armato in opera con solai di interpiano e di copertura in latero-cemento.

Finiture

Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. La pavimentazione a tappeto è in clinker. I soffitti sono tutti intonacati e tinteggiati.

La porta di ingresso è in ferro verniciato con la parte superiore, in vetro retinato.

La cabina interna e la scala di sicurezza con gabbia per accedere a piano primo, sono in ferro verniciato.

Le altre aperture sono chiuse da infissi in ferro verniciato.

Impianti

E' presente l'impianto elettrico interamente vandalizzato. Le acque meteoriche sono convogliate mediante canalizzazioni verso l'area di pertinenza e da questa verso l'esterno del lotto. Si osserva che una delle canalizzazioni potrebbe essere in cemento-amianto.

Stato dei luoghi: anamnesi e diagnosi

L'unità immobiliare in oggetto appare nel complesso in pessime condizioni di conservazione dal punto di vista delle finiture che per quanto riguarda le strutture. Lo stato è di un fabbricato vandalizzato. In particolare si osservano sfondellamento del solaio di interpiano con espulsione del copripferro dei travetti, armature corrose, fenomeni di umidità discendente con muschi e licheni per infiltrazioni dal solaio di copertura, lesioni sulle facciate che denunciano la prossima espulsione del copripferro delle travi di colmo.

o E (tettoia)

La tettoia copre un basamento in cemento armato ed è costituita da elementi in ferro saldati tra loro (pilastrini hanno sezione sia tonda che quadrata con diametro/lato di circa 6 cm) e da travi IPE quale orditura principale sormontate da travetti a sezione quadrata quale orditura secondaria. Il manto di copertura è in onduline di cemento-amianto.

La morfologia e le dimensioni sono identificabili dalla lettura dell'elaborato grafico TAV. 2- Lotto Unico 1 - che rappresenta planimetricamente lo stato rilevato. Ha superficie lorda coperta pari a 92,41mq. L'altezza media utile interna è pari a circa 2,35m.

Impianti

Assenti.

Stato dei luoghi: anamnesi e diagnosi

Appare nel complesso in mediocri condizioni di conservazione dal punto di vista delle finiture che per quanto riguarda le strutture.

o Fabbricato F (capannone di imbottigliamento)

Tipologia Architettonica, Morfologia e dimensioni, Composizione interna

La tipologia architettonica del fabbricato, è quella di un capannone industriale a ribalta, un edificio monopiano a ribalta, realizzato in struttura prefabbricata in c.a. dotato di parziale tamponamento laterale in pannelli prefabbricati e per buona parte vetrati: lo spazio è distribuito esclusivamente in orizzontale ed era utilizzato esclusivamente per il processo produttivo. La ribalta è la zona del capannone destinata a magazzino ovvero nella quale viene posizionata la merce appena scaricata dai mezzi (automezzi, casse mobili, ecc.) ovvero nella quale viene posizionata la merce per il carico sui mezzi. La ribalta ha il ruolo di disaccoppiare il carico e lo scarico del mezzo dalle operazioni di posizionamento a magazzino o ripresa dallo stesso, che in generale richiedono tempi molto diversi. Si tratta, per come anche dalla documentazione edilizio-urbanistica rintracciata, di una sola unità edilizia individuabile come edificio autonomo ed unitario dal punto di vista tipologico, statico, funzionale ed architettonico, comprendente una sola (1) unità immobiliare non residenziale.

Adibito all'imbottigliamento ed al deposito delle bombole, ha pavimento a circa 1,20m dalla sistemazione esterna ed è organizzato come un grande spazio, distribuito secondo la sequenza del flusso del processo produttivo, garantendo la continuità degli spazi di lavoro e la facilità di controllo degli stessi,

Fax 0931.923075 -- cell.339.3217498 -- e-mail:sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it

dotato del sistema antincendio con irrorazione. Sono individuabili: l'area di imbottigliamento dove è installato un carosello di riempimento su cui erano installate le bilance/dosatori (n. 6 in progetto) semiautomatiche ad impostazione del peso lordo e bilance di riempimento manuali, circondata da un nastro trasportatore; il deposito temporaneo delle bombole e l'area di carico/scarico delle bombole. Le aree di imbottigliamento e di carico/scarico sono separate da un muro rompifiamma in c.a. E' presente la cabina di verniciatura in pessime condizioni.

La struttura è protetta da impianto idrico di irrorazione.

La morfologia e le dimensioni del corpo **F** sono identificabili dalla lettura dell'elaborato grafico TAV, 3-Lotto Unico 1 - che rappresenta planimetricamente lo stato rilevato. Ha superficie utile coperta pari a 909,36mq e superficie lorda coperta pari a circa 1.066,73mq. L'altezza utile interna media è pari a circa 5,45m.

Parti Comuni

- ingressi ed area esterna R;
- approvvigionamento idrico ed elettrico, smaltimento reflui.

Strutture

Come dall'esame a vista dello stato dei luoghi, dalla rilevazione metrica eseguita nonché dalla documentazione di tipo edilizio-urbanistica acquisita, la tipologia costruttiva utilizzata per l'edificazione è mista: cemento armato in opera (per le fondazioni, travi e pilastri), cemento armato prefabbricato (per gli elementi di copertura), latero-cemento (per le pensiline).

In particolare si evidenzia che la tipologia della copertura, tipica degli anni '60, è costituita da elementi ad arco reticolari prefabbricati: la soluzione è l'utilizzo sull'estradosso delle travi arcarecci con tirantature metalliche e di coppelle in cemento o fibrocemento. Si evidenzia che i punti critici di questa tipologia possono essere gli appoggi degli arcarecci sulle travi, se realizzati a secco, con funzionamento ad attrito: quando si utilizzano gli arcarecci come elementi secondari di copertura, non si realizza un diaframma rigido e tale tipologia resta in ogni caso sconnessa; possono esserci delicati problemi di collegamento, quando correttamente progettata ed eseguita e nel caso di adeguatezza dei discriminanti; questa tipologia non ha carenze costituzionali nei riguardi del comportamento sismico, ma va opportunamente verificata.



Finiture

Tutte le strutture, incluse le pareti, sono in c.a. a vista. Le pensiline in latero-cemento risultano all'intradosso intonacate.

La pavimentazione è in battuto di cemento. Il tratto di parete che delimita l'involucro del capannone è in c.a. a faccia vista con parte superiore in struttura vetrata ed elementi in ferro verniciato.

Impianti

Sono presenti l'impianto elettrico e di irrorazione, oltre che l'impianto di imbottigliamento costituito da un carosello, in metallo, composto da un basamento rotante non completo, privo dei dosatori alloggiati originariamente alla periferia, collegato ad un nastro trasportatore che ruota attorno all'area di imbottigliamento e all'area di deposito/ribalta.

Le acque meteoriche sono convogliate mediante canalizzazioni verso l'area di pertinenza e da questa verso l'esterno del lotto.

Sono presenti i punti luce e gli apparecchi illuminanti (riflettori).

Stato dei luoghi: anamnesi e diagnosi

Il fabbricato, vandalizzato in parte, appare nel complesso mediocri condizioni di conservazione dal punto di vista delle finiture e delle strutture: vetusto e carente di manutenzione con fenomeni di degrado per umidità di risalita ed umidità discendente, le pensiline mostrano sfondellamento delle pignatte, espulsione del copriferro delle travi con messa a nudo delle armature che appaiono corrose.

o G (parco serbatoi GPL)

Il parco serbatoi costituisce l'unica area di stoccaggio del prodotto all'interno dello stabilimento, ed è costituito da n. 3 serbatoi da 104 m³, cilindrici, ad asse orizzontale che poggiano su adeguate selle in calcestruzzo; i serbatoi sono installati fuori terra e coibentati ubicati all'interno di una struttura in c.a. contenitiva di superficie lorda coperta pari a circa 404,81mq, atta a raccogliere eventuali perdite fino a raggiungere la vasca H. L'area è protetta da impianto idrico di irrorazione.

Stato dei luoghi: anamnesi e diagnosi

Premesso che lo stato di abbandono dello stabilimento e le enormi difficoltà di ricostruzione della parte amministrativa e burocratica non rendono possibile avere contezza dello stato dei serbatoi, dato atto che presso il Comando dei VV FF di Siracusa competente sono state rintracciate:

- la comunicazione di avvenuta bonifica del 27/08/1999 al comando dei VVFF con riguardo al serbatoio n. 2 (quello centrale che, per quanto dal certificato di prevenzione incendi del 03-09-1999 e valido sino al 12-11-2001 doveva essere mantenuto fuori servizio ed inertizzato e con le linee intercettate sino al completamento dei lavori di adeguamento, ovvero i lavori di cui al progetto prot. del 16-12-1995 e del 31-07-1996, con parere favorevole condizionato prot. 14595 del 14/12/1996),
- la lettera Prot. 5098 del 12-05-2003 al comando dei VVFF di "avvenuto svuotamento e bonifica dei serbatoi e delle apparecchiature esistenti",

considerato che sulla scorta della documentazione consultata presso il medesimo comando:

Fax 0931.923075 --- cell.339.3217498 --- e-mail:sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiwordpec.it

- il progetto di adeguamento dell'impianto prot. del 31-07-1996, correlato al rapporto di sicurezza di cui alla nota del 10-10-1997, appare essere stato posto in essere parzialmente negli anni '98-'01 come dalle comunicazioni del 11-02-1998, 19-05-1998, 28-06-1999, 24-08-1999, 27-08-1999, 22-11-2001,
- in data 13-03-2003 il comando accerta con sopralluogo l'inattività dell'impianto,
- con lettera del 05-05-2003 Prot. 5098 del 12-05-2003 la ████████ comunica, oltre all'avvenuto svuotamento e bonifica di serbatoi e apparecchiature, di avere sospeso l'attività dovendo ancora procedere al completamento dei lavori di ristrutturazione,
- con il sig. ████████ chiedeva con Prot. 3531/7497 del 06-10-2003 il rilascio del certificato di prevenzione incendi, a cui seguiva sopralluogo del 30-03-2006 da parte del comando che accertava l'inattività (dismissione e stato di abbandono),
- con sopralluogo del 11-07-2013 il comando constatava l'inattività (dismissione e stato di abbandono); rappresentato che dall'esame a vista i serbatoi e relativi annessi appaiono in mediocri condizioni di conservazione,

la sottoscritta ha, comunque, chiesto ed acquisito preventivo del 04-06-2013 per la bonifica dell'area alla Sagginnozione, tutt'oggi valida come confermato per le vie brevi, avente ad oggetto:

- bonifica con vapore ed estrazione di aria ad alta velocità di n°3 serbatoi (sigari) di circa 104mc di capacità cadauno e delle relative linee,
 - intercettazione con montaggio dei dischi ciechi al fine di isolare ciascun serbatoio dagli altri e dalle linee,
 - verifica e certificazione GAS FREE e presenza di ossigeno di ogni apparecchiatura per eventuali successivi lavori a caldo ed ispezioni interne,
 - smaltimento di eventuali rifiuti rinvenuti dai serbatoi e dalle linee,
- per un costo a corpo, esclusi accessori di legge pari a circa euro 10.950,00.

- o H ed I (vasca raccolta rilasci liquidi GPL e vasca riserva idrica antincendio)

Si tratta di due vasche in c.a. in opera:

- la vasca H per la raccolta di eventuale fuoriuscita di GPL, risultando pertanto collegata al parco Serbatoi G;
- la vasca I quale riserva idrica antincendio che, attrezzata con il gruppo di pompaggio nel contiguo fabbricato L (locale pompe), costituisce con quest'ultimo un sistema integrato per l'alimentazione idrica antincendio e non solamente come serbatoio di accumulo.

Le due vasche sono state realizzate in parziale difformità all'autorizzazione edilizia rilasciata dal comune di Augusta il 10-11-1999, richiesta con prot. 20839 del 13-09-1999.

Hanno dimensioni rispettivamente dimensioni pari a

- 4,30mx4,40m= 17,20mq x 1,58m(altezza), quasi interamente interrata ed a cielo aperto (in progetto 4,00mx4,00mx0,55m)
- 12,30mx12,60m= 154,98mq x 2,00m(altezza), quasi interamente fuori terra ed a cielo aperto (in progetto 12,60mx12,60m totalmente incassata nel terreno per un'altezza pari a 1,95m).

Si rimanda all'elaborato grafico TAV. 5 Lotto Unico 1 - che rappresenta planimetricamente lo stato rilevato.

Stato dei luoghi: anamnesi e diagnosi

Appaiono in sufficienti condizioni di conservazione.

o **Fabbricato L (locale pompe antincendio)**

E' costituito da un solo vano di servizio per l'impianto antincendio dello stabilimento, di dimensione lorda pari a 4,00mx4,00m, realizzato mediante chiusura di un basamento in cemento armato in opera, costruito a ridosso della parete in c.a. in opera esposta a sud della vasca idrica antincendio I per circa 2,00m fuori terra, con pareti perimetrali in laterizi forati di spessore pari a circa 8 cm. La copertura a falda, con inclinazione lungo l'asse ovest-est, è in lamiera grecata in acciaio zincato. Il pavimento è l'estradosso del basamento in c.a. Le pareti esterne sono finite con malta rinzaffata. La porta di accesso è realizzata in lamiera grecata in acciaio zincato e listelli di legno.

La morfologia e le dimensioni del corpo L sono identificabili dalla lettura dell'elaborato grafico TAV. 5-Lotto Unico 1 - che rappresenta planimetricamente lo stato rilevato. Ha superficie utile coperta pari a 13,69mq e superficie lorda coperta pari a circa 16,00mq. L'altezza utile interna media è pari a circa 2,16m.

Patti Comuni

- ingressi ed area esterna R;
- approvigionamento idrico ed elettrico, smaltimento reflui.

Impianti

Sono presenti l'impianto elettrico ed idrico.

Le acque meteoriche sono convogliate verso l'area di pertinenza e da questa verso l'esterno del lotto.

Stato dei luoghi: anamnesi e diagnosi

Il fabbricato appare nel complesso in mediocri condizioni di conservazione.

o **Fabbricato M (sala pompe e compressore GPL)**

E' costituito da un solo vano di servizio per l'impianto di imbottigliamento ed il travaso ospitato dal fabbricato F/capannone, di dimensione lorda pari a 4,03mx6,10m, realizzato dalla chiusura di un portico costituito da basamento, delimitato da un lato da parete in c.a. in opera e dall'altro da due pilastri in cemento armato in opera, e coperto con soletta in c.a., con pareti perimetrali.

Il pavimento è l'estradosso del basamento in c.a. Le pareti sono intonacate internamente ed esternamente, e tinteggiate solo internamente. Il soffitto è intonacato e tinteggiato. La porta di accesso è mancante. Le prese d'aria realizzate sulle pareti sono protette con griglia metallica verniciata.

La morfologia e le dimensioni del corpo M sono identificabili dalla lettura dell'elaborato grafico TAV. 5-Lotto Unico 1 - che rappresenta planimetricamente lo stato rilevato. Ha superficie utile coperta pari a

21,63mq e superficie lorda coperta pari a circa 24,58mq. L'altezza utile interna media è pari a circa 2,80m.

Parti Comuni

- ingressi ed area esterna R;
- approvvigionamento idrico ed elettrico, smaltimento reflui.

Impianti

Sono presenti l'impianto elettrico e di irrorazione antincendio.

Le acque meteoriche sono convogliate verso l'area di pertinenza e da questa verso l'esterno del lotto.

Stato dei luoghi: anamnesi e diagnosi

Il fabbricato appare nel complesso quasi mediocri condizioni di conservazione: sono evidenti i fenomeni di umidità di risalita e soprattutto discendenti, con lesioni che indicano l'espulsione del copriferro nelle strutture in atto.

o N (punto di travaso GPL per lo scarico/carico)

Si tratta di un basamento con parete entrambi in c.a. in opera, adibite ed attezzate alla ricezione delle autocisterne, per le operazioni di carico/scarico, mediante un sistema di travaso a ciclo chiuso, che prevede braccio metallico per i collegamenti sia in fase liquida che in fase gas. Il punto è protetto da impianto idrico di irrorazione.

Ha una forma rettangolare con superficie lorda pari a circa 115,80mq, rimandando all'elaborato grafico - TAV. 5 Lotto Unico 1 - che rappresenta planimetricamente lo stato rilevato.

Parti Comuni

- ingressi ed area esterna R;
- approvvigionamento idrico ed elettrico, smaltimento reflui.

Impianti

Sono presenti l'impianto elettrico e di irrorazione antincendio.

Le acque meteoriche sono convogliate verso l'area di pertinenza e da questa verso l'esterno del lotto.

Stato dei luoghi: anamnesi e diagnosi

Appaiono in sufficienti condizioni di conservazione.

o P (punto di attacco motopompa)

Si tratta di un'area di superficie pari a circa 10,00mq, ricavata tra i pilastri della recinzione del lotto (filo pilastri hanno distanza pari a circa 4,70m), con calpestio in battuto di cemento e recinzione metallica perimetrale, ospitante l'attacco per la motopompa dei VVFF, ovvero l'isola di attacco per l'autopompa, al fine di garantire gli interventi di soccorso dei Vigili del Fuoco: facilitare l'opera di spegnimento è uno degli obiettivi della sicurezza antincendio. L'impianto è stato cioè realizzato per consentire l'intervento tempestivo anche da parte dei Vigili del Fuoco mediante la possibilità di immettere nella rete acqua in pressione e/o la possibilità di rifornimento dei mezzi VF.

Fax 0931.923075 — cell.339.3217498 — e-mail:sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it

o P (pozzo trivellato)

Il pozzo trivellato, come dalla denuncia prot. 15050 del 07-07-1995 di esistenza presentata presso il Genio Civile di Siracusa ai sensi dell'art. 10 del DLgs 275/93, è stato scavato anteriormente all'anno 1975, risultando già individuato nel progetto edilizio approvato nel 1966 prot. 209 del 10-02-1966, allegato al nulla osta della pratica edilizia n. 27/66.

L'attestazione di misurazione della portata da parte del Genio Civile datata 06-11-1986 indica che la resa idrica è stata valutata in 12,90l/s.

Allegati alla denuncia di rinvenimento acque datata 21-06-1996 sono:

- l'individuazione del pozzo così come riscontrato in sito,
- le caratteristiche del pozzo: diametro 0,40m con camicia di acciaio, profondità 140mt, livello statico 48mt, livello dinamico 63mt, scavato anteriormente al 1967,
- il piano di utilizzazione dove è specificato che il prelievamento avviene "a mezzo di elettropompa sommersa di 10CV con prevalenza di 5,5l/s, per rifornire la riserva idrica dell'impianto antincendio del deposito e le utenze dei servizi", "l'acqua emunta viene riversata in un serbatoio di 25mc posto ad un'altezza di 15,00m da terra;

Su richiesta della sottoscritta, al momento del ritiro della documentazione in data 26-07-2013, veniva dall'ufficio del Genio Civile riferito che il pozzo non ricade in fascia vincolata dal PRG delle acque.

o Q (serbatoio idrico sospeso)

E' il serbatoio che, originaria unica riserva idrica antincendio come dal progetto del 1966, è realizzato con una struttura in cemento armato in opera, attorno al pozzo trivellato: pilastri disposti a raggiera collegate con travi (maglia reticolare circolare) con diametro lordo pari a circa 2,60m, sorreggono il serbatoio che, sporgente rispetto a tale maglia strutturale, si trova sospeso a mo' di torre (da progetto a 10,00m di altezza), capacità di circa 25mc.

La tipologia è quella di un serbatoio idrico a torre, dotata di un serbatoio alla sua sommità e tesa a raccogliere l'acqua pompata da una pompa alla sua base, per poi fornire la stessa a un determinato bacino d'utenza. Diffusasi dalla rivoluzione industriale in poi, il funzionamento è così descrivibile: la pompa porta l'acqua fino al serbatoio e da qui arriva all'utenza con una certa pressione (dovuta all'energia potenziale gravitazionale); la pressione dell'acqua in uscita alla base del serbatoio non può essere superiore a quella raggiunta dalla pompa che riempie lo stesso, la funzione del serbatoio non è infatti quella di ottenere acqua in pressione (cosa che viene fatta dalla pompa) ma quella di accumularla per garantire acqua a pressione ragionevolmente costante durante tutto l'arco della giornata, indipendentemente dalle condizioni di utilizzo della rete che sono molto variabili tra il giorno e la notte e comunque tra i vari momenti della giornata.

o R (area esterna scoperta)

Fax 0931.923075 -- cell.339.3217498 -- e-mail:sgnmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworltdpac.it

L'area di superficie pari a circa 6.402,71mq, in lieve pendenza verso est, è interamente recintata con muro in blocchi di cls porizzato a faccia vista con ossatura in pilastri in c.a. in opera intonacati, e sormontato da cordolo in cls. E' accessibile da due ingressi sulla SP 65, uno principale dotato sia di cancello carrabile che cancello pedonale, l'altro solo di cancello carrabile indicato come uscita di sicurezza: entrambi sono raggiungibili mediante passatoia in c.a. che permette di superare il canale di scolo che delimita il lotto lungo i lati a sud e ad ovest. Lo stato dei luoghi non permette di individuare con esattezza la finitura del calpestio che pare misto: pavimentazione in asfalto vetusta ed in pessimo stato di conservazione, battuto di cemento tra i fabbricati A e B con aiuola verde sul lato ad ovest, tra i fabbricati C e D, battuto di cemento l'area di stoccaggio G, al fine di assicurare la tenuta dai liquidi poi convogliati nella vasca di raccolta H), battuto di cemento l'area di travaso N, il punto O di attacco della motopompa.

6) **Quesito c) STATO DI POSSESSO DELLA BENE/ PIGNORATA/**

Proprietà

Come risulta dalla copia autentica conforme al suo originale del verbale di assemblea del 29/12/1973 Repertorio n. 6192 Raccolta n. 356 in Notaio [redacted], a favore di [redacted] di [redacted] contro [redacted], trascritto a Siracusa il 14/01/1974 al n.ri 1558/1346 con allegati Statuto Sociale (all. A) e relazione di stima del patrimonio (all. B), la proprietà del cespite è in capo alla [redacted] in [redacted], per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

Oggetto della cessione sono:

- Stabile industriale in C.da Mendola del comune di Augusta, su terreno esteso circa 9.000mq, iscritto alle partite catastali 3918/3919 F. 65, composto da un padiglione industriale rialzato con struttura in cemento armato di tipo aperto con volta rotonda ed ampie pensiline, un locale uffici di vani due eservizi.
- Impianti, macchinari ed attrezzi composti da n. 3 serbatoi da mc20,30 (diametro 2,70) e di capacità di mc104 cadauno di GPL completi di impianto centralizzato di collegamento con il locale di imbottigliamento (padiglione), bilance complete, elettropompe, centrifughe, termometri orizzontali, valvole di flusso, indicatori di livello magnetici, gruppo di intercettazione, impianto completo antincendio, gruppo motopompa sussidiaria.
- Automezzi: n. 1 lupetto 30/N CT 284769, n. 1 Fiat 650/N CT 216870, n. 1 Fiat 643 N/1 autobotte CT 212838, n. 1 Fiat 690N/1 a quattro sddi sutobotte CT 163864.
- Bombole per GPL nei tipi da 10kg n. 10.000, da 15kg n. 20.000, da 25kg n. 1200.
- Arredi mobili uffici e macchine da ufficio: n. 2 gruppi di armadi spogliatoi, n. 1 armadio 2x2, n. 2 scrivanie, n. 1 macchina da scrivere, n. 1 macchina da tavolo, n. 1 tavolo dattilo, n. 4 sedie, n. 1 lampada da tavolo, n. 1 classificatore.

Successivamente, giusto verbale di assemblea straordinaria del 29/12/1979 Repertorio in Notaio [redacted] a favore di [redacted] contro [redacted] trascritto a

Fax 0931.923075 — cell.330.3217498 — e-mail:sgnmrk@virgilio.it — marika.signorino@erchiworldpec.it

Siracusa il 01/12/1980 ai n.ri 18489/16118, la proprietà del cespite è stata trasferita alla [redacted] in [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, per effetto della trasformazione della [redacted].

Stato di Occupazione

Il complesso industriale è in disuso.

Proprietari precedenti nel ventennio

- poi dal 29/12/1979 ad oggi [redacted]
 - dal 29/12/1973 al 28/12/1979 [redacted]
- come dalla documentazione storica catastale (partite 3919-3918-3450-7179)
- dal 10/12/1965 al 28/12/1973 [redacted] (terreno p.lle 284 e 285 provenienti dalle p.lle 218 e 225);
 - dal 18/11/1948 al 09/12/1965 [redacted] e (p.lle 285 ex 225), per atto di divisione ai rogiti del Notaio [redacted]
 - dal 18/11/1948 al 09/12/1965 [redacted] (p.lle 284 ex 218), per atto di divisione ai rogiti del Notaio [redacted]
 - dall'impianto al 17/11/1948 [redacted]

7) Quesito d) FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- domande giudiziali e altre trascrizioni

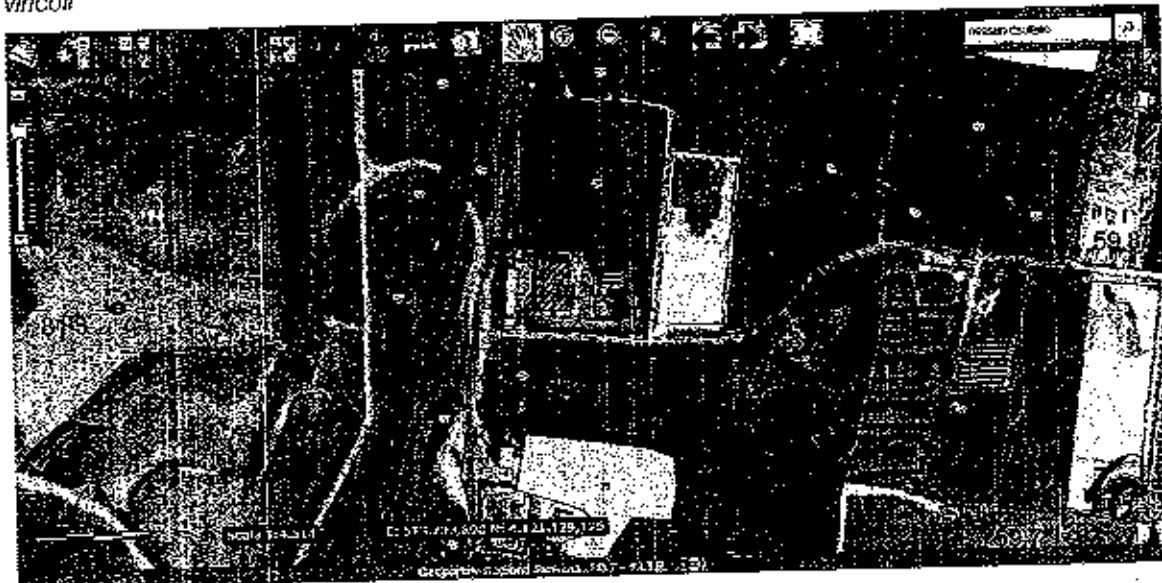
Come dalla documentazione ipo-catastale trasmessa dal curatore e dalle ispezioni ipotecarie effettuate, non risultano trascritte domande giudiziali oltre quella relativa al presente procedimento.

- atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura

Come dalla documentazione ipo-catastale trasmessa dal curatore e dalle ispezioni ipotecarie effettuate nonché dalla documentazione rilasciata dal comune di Augusta, non risultano trascritti atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura.

- altri pesi o limitazioni d'uso

vincoli



1. Dal certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente relazione si desume che l'area di sedime del lotto è soggetta ai seguenti vincoli:

- fascia di rispetto stradale della ex SS 114 disciplinata dall'art. 26 (art. 16 Cod. Stradale) fasce di rispetto fuori dai centri abitati, che ai sensi dell'art. 34 co. 1 delle NTA per le zone E è sottoposto a vincolo di inedificabilità assoluta per una larghezza dipendente dal tipo della strada (prima SS 114, ora declassata in SP).

Per le strade di tipo C (provinciali) è prevista una larghezza pari a 30,00m.



2. L'area, per come dalla consultazione della tavola regimi normativi del Piano Paesaggistico, ricade all'interno del Paesaggio locale 7 "Pianura costiera megarese e Aree Industriali". Il paesaggio è definito come "un vasto piano inclinato verso il mare, quasi abbracciato da una sequenza di alture che vanno

dalle balze su cui sorge Siracusa, alla netta muraglia dei Monti Climiti, fino al Monte Tauro; è caratterizzato dalla presenza dei centri di Belvedere e Priolo Gargallo." e per il paesaggio agrario (Pianura megarese) a. sono previsti i seguenti indirizzi:

- tutela dei residui ambienti naturali palustri della costa;
- tutela e messa in rete delle aree archeologiche di pregio;
- recupero e riqualificazione degli insediamenti esistenti;
- recupero delle aree, oggi occupate da insediamenti, in caso di dismissioni o trasformazioni delle attività industriali.

3. fascia di rispetto per elettrodotto ad alta tensione.

4. spese di regolarizzazione catastale, urbanistica, ambientale per le quali si rimanda ai rispetti paragrafi.

B) Quesito e) FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

1. Iscrizione del 18/03/2008 Registro Generale 6201 Registro Particolare 6201
Pubblico Ufficiale [REDACTED]
Repertorio n. 38716/2007 del 08/02/2008
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL DPR 602/73
a favore di [REDACTED] RISCOSSIONE
contro [REDACTED]
Immobile in oggetto: Unità Negoziata 1 - Immobile 1- Augusta, NCEU F. 65 P.LLA 284
per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.
2. Iscrizione del 15/06/2009 Registro Generale 12745 Registro Particolare 2704
Pubblico Ufficiale [REDACTED]
Repertorio n. 132564/2009 del 08/06/2009
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL DPR 602/73
a favore di [REDACTED] RISCOSSIONE
contro [REDACTED]
Immobile in oggetto: Unità Negoziata 1 - Immobile 1- Augusta, NCEU F. 65 P.LLA 284-285-332-333-
334-335-336-337-338-339
per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.
3. Trascrizione del 01/10/2012 Registro Generale 15869 Registro Particolare 12607
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUS Repertorio n. 25/2012 del 15/06/2012
ATTO GIUDIZIARIO derivante da SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Immobile in oggetto: Unità Negoziata 1 - Immobile 1- Augusta, NCEU F. 65 P.LLA 284
per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

9) Quesito f) DESTINAZIONE DEL/BENE/A

Certificazione Urbanistica

Come dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Augusta e dall'attestazione rilasciata dall'IRSAP di Siracusa (ex Consorzio ASI di Siracusa), il lotto si trova ubicato in area ricadente:

- nel PRG del Comune di Augusta nella zona territoriale omogenea E/1 - verde agricolo - interessata dalla fascia di rispetto stradale della ex SS114,
- nel PRASIS in area C4, destinata all'insediamento di piccole e medie industrie e di attività artigianale, nonché a depositi ed attività commerciali all'ingrosso, centri servizi, anche di iniziativa privata, collegati con le attività industriali nonché inoltre ad attività commerciali così come definite e con i limiti di cui ai co. 1 e 2 dell'art. 30 della LR 29/1995 anche di iniziativa privata, interessata (a p.la 285) da fascia di rispetto della viabilità.

Inoltre l'area,

- ricade all'interno del Paesaggio locale 7 "Pianura costiera megarese e Aree Industriali";

Il paesaggio è definito come "un vasto piano inclinato verso il mare, quasi abbracciato da una sequenza di alture che vanno dalle baie su cui sorge Siracusa, alla netta muraglia dei Monti Cliraiti, fino al Monte Tauro; è caratterizzato dalla presenza dei centri di Belvedere e Priolo Gargallo." e per il paesaggio agrario (Pianura megarese) a. sono previsti i seguenti indirizzi:

- Tutela dei residui ambienti naturali palustri della costa;
 - tutela e messa in rete delle aree archeologiche di pregio;
 - recupero e riqualificazione degli insediamenti esistenti;
 - recupero delle aree, oggi occupate da insediamenti, in caso di dismissioni o trasformazioni delle attività industriali.
- ricade all'interno della fascia di rispetto di elettrodotto ad alta tensione.

10) Quesito g) REGOLARITÀ URBANISTICA

Premessa

In risposta alla istanza del sottoscritto del 04/02/2013 inviata tramite A/R del 29/03/2013 e pervenuta presso il Comune di Augusta al Prot. n. 21179 del 11/04/2013, con la quale si chiedeva di acquisire informazione e/o documentazione di tipo edilizio-urbanistico, previo pagamento dei diritti di ricerca e di segreteria per rilascio certificato di destinazione urbanistica ed apposizione di diritti di bollo, veniva rilasciata la seguente documentazione:

- Nulla Osta per l'Esecuzione di Lavori Edili rilasciata dal Comune di Augusta il 07-01-1967 - pratica edilizia n. 27/66 - in testa a ██████████ per la costruzione di uno stabilimento di riempimento e travaso gas in Contrada Costa Mendola, con allegati elaborati grafici del progetto approvato in data 07-01-1967
 - tav. 1 (all. 2), planimetria della zona,
 - tav. 2 (all. 2), pianta ovvero la planimetria del lotto,
 - tav. 3 (all. 2), prospetti,

▪ Nulla osta da parte del Comando Militare Marittimo di Palermo Prot. n. 1301/178 del 21/12/1967 alla costruzione dello stabilimento per il riempimento ed il travaso di gas di petrolio liquefatti da sorgere in contrada Mendola del Comune di Augusta come da progetto a firma [redacted] di [redacted] allegata all'istanza del 29/03/1966 ai sensi della L. 886/1931 in testa [redacted]

▪ Richiesta di certificazione inizio lavori del progetto approvato il 07/1/1967 Prot. 6799 del 14/01/1967 e relativo certificato del 04/02/1967, dal quale si desume l'inizio lavori in data 02/02/1967;

▪ Richiesta di approvazione di progetto in variante Prot. 4091 del 11-03-1970 ed allegati elaborati grafici (tav. 1- planimetria della zona, tav. 2- schema generale e schema impianti, tav. 3° fabbricati industriali, tav. 3B- fabbricati industriali, tav. 4-uffici e servizi) , con *parere favorevole da parte della commissione edilizia e del sanitario del 14/04/1970*, conseguente a parere contrario del 11/04/1970;

osservazioni

il progetto di variante del 1970, del quale non è stato consegnato alcun documento di approvazione, prevedeva

- il cambio di destinazione d'uso di uno dei due vani del fabbricato A da cabina elettrica in refettorio;
- la variazione interna del fabbricato B che, indicata sull'elaborato come ampliamento per la dizione utilizzata "da costruire", comportava la trasformazione del magazzino attrezzi in alloggio custode, la realizzazione nel refettorio di spogliatoi e docce, eliminazione del refettorio e realizzazione nei vani spogliatoi, docce e wc dell'officina;

- la realizzazione del fabbricato D adibito a cabina elettrica;

- la redistribuzione dell'attività all'interno del capannone F;

- l'ampliamento e modifica del parco serbatoi G, dal posizionamento di due serbatoi da mc 25, ma tre serbatoi da mc 10 ciascuno, comportante la riduzione della distanza dal confine a nord;
successivamente, dietro sollecito, in data 13/03/2015 ad integrazione la ulteriore seguente documentazione:

▪ Richiesta progetto in sanatoria Prot. n. 14738 del 16-06-1999 Prot. UTC 2164 del 18-06-1999 ai sensi dell'art. 13 L. 47/85, dalla quale si desume che lo stabilimento è stato edificato in esecuzione al nulla osta del 07/01/1967 con inizio lavori del 09/01/1967 giusta comunicazione prot. 679 del 14/01/1967 (correttamente 02/02/1967 come della certificazione rilasciata dal comune di Augusta in data 04/02/1967), si da atto del nulla osta da parte comando militare marittimo del 21/01/1966 (correttamente 21/12/1966), conseguente Concessione Edilizia in sanatoria n. 35 del 11/04/2000 - pratica edilizia - 118/89 -avente ad oggetto la sanatoria dei locali adibiti ad uffici e stabilimento per riempimento e travaso di gas di petrolio liquefatto in c.da Mendola, e relativi elaborato grafici (tav. planimetria generale, tav. piante e prospetti del capannone - ribalta, tav. piante e prospetti uffici/magazzino/officina, calcolo superfici e rapporto aereo-illuminato, computo metrico estimativo);

osservazioni

vi è discordanza tra la richiesta che pare riferirsi solo agli uffici e servizi , come pare confermato dalla nota sulla denuncia Prot. 2164 del 18-06-1999 dove si legge "la progettazione riguarda la legittimazione ex art. 13 della L. 47/85 di manufatti destinati ad uffici e realizzati con licenza edilizia del 07-01-1967" , e quanto descritto

Fax 0931.923075 -- cell.339.3217498 -- e-mail.:sgnrmrk@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it

nel testo della concessione edilizia "locali adibiti ad uffici e stabilimento per riempimento e travaso di gas di petrolio liquefatto in c.da Mendola" e poi negli elaborati grafici della concessione edilizia sui quali si trovano modificati, rispetto al progetto approvato il 07-01-1967,

- il fabbricato A non più comprendente la cabina elettrica che viene indicata come fabbricato a sé (fabbricato D), come nel progetto di variante del 1970;
- il locale motopompa in nuovo fabbricato (fabbricato C), come nel progetto di variante del 1970;
- il fabbricato B, così come oggi realizzato, ampliato rispetto al progetto approvato nel 1967 (da una lunghezza pari a 30,00m ad una lunghezza pari a 39,00m) e di variante del 1970.
- Richiesta di autorizzazione allo scarico in fossa imhoff prot. 16383 del 14/07/1999 ed allegata relazione tecnica, elaborati grafici, relazione idrogeologica, parere favorevole sanitario del 06-08-1999, - autorizzazione all'esecuzione dei lavori del 07-10-1999, perizia giurata prot. 2867 del 07-09-2000 sulla conformità dei lavori, autorizzazione allo scarico del 20-06-2000;
- Autorizzazione edilizia del 10-11-1998 inerente la realizzazione della vasca di riserva idrica antincendio I, del basamento contiguo per l'appoggio delle pompe (locale L), e della fossa di raccolta H di eventuali rifiuti dal parco serbatoi G, ed allegati richiesta prot. 20839 del 13-09-1999 ed elaborati grafici;
- Autorizzazione di abitabilità/agibilità del 28-11-2000.

Verifica Regolarità

Dal confronto tra lo stato rilevato dei luoghi rilevato, rappresentato sulle tavole grafiche allegata alla presente relazione e quanto desumibile dagli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia in sanatoria n. 35 del 11/04/2000, nonché all'autorizzazione edilizia del 10-11-1999, tenuto conto di quanto dagli elaborati grafici relativi al nulla osta del 07-01-1967 e alla variante del 11-03-1970, è possibile osservare le seguenti difformità degne di nota.

Relativamente alla planimetria del lotto

- la vasca I di riserva idrica antincendio è fuori terra, piuttosto che interrata;
- la tettoia E è nuovo elemento;
- la vasca H per gli eventuali rifiuti dal parco serbatoi è profonda 1,59m e non 0,55m;
- il locale pompe L costituisce un volume tecnico, e non un semplice basamento;
- risultano ridotte le distanze dal confine ad ovest, pur nel rispetto della distanza tra i fabbricati A, B ed F;
- risulta ridotta la distanza dal confine a nord, ma uguale alla distanza indicata nella licenza del 1967.

Relativamente ai singoli fabbricati

si rilevano trascurabili differenze dimensionali sia esterne che interne.

Considerato lo stato dei luoghi, rappresentato che per quanto dalle risultanze documentali gli edifici sono stati edificati ed ampliati prima della concessione edilizia in sanatoria, è possibile ritenere condizionata la regolarità edilizio-urbanistica:

- alla demolizione della tettoia E, sia perché elemento totalmente abusivo, sia per effetto della necessaria bonifica dall'amianto,
 - al ripristino della sala pompe M, quale portico aperto e del locale pompe L quale semplice basamento in conformità al progetto approvato,
 - denuncia delle variazioni delle distanze dai confini,
- con costi in via approssimativa pari a:

- spese tecniche per la pratica edilizia pari a circa 4.000,00euro
 - opere di demolizione
tettoia 4.000,00euro (rimozione amianto) + 1.000,00euro (rimozione struttura) = 5.000,00euro
murature locali M ed L pari a circa 2.000,00euro
 - sanzione pari a 5.164,00euro (art. 37 DPR 380/2001 co. 1 e 4, da un minimo di 516,00euro ad un max 5.164,00euro)
- costi totali = 16.164,00euro.

11) Quesito h) ESISTENZA DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ O ABITABILITÀ DEL/GLI IMMOBILE/I

A seguito della istanza del sottoscritto del 04/02/2013 presso il comune di Augusta, è stata rilasciata copia dell'autorizzazione di agibilità del 28/11/2000.

Attese le difformità riscontrate e considerato lo stato dei luoghi, sarà necessario previa regolarizzazione e ripristino delle condizioni di igiene e sicurezza tramite interventi di ristrutturazione, riacquisire l'agibilità, i cui oneri possono essere stimati in via approssimativa pari a circa 10.000,00euro.

12) Descrizione delle operazioni peritali: fase critica o di giudizio e fase documentale

La fase critica o di giudizio è stata la premessa al giudizio di valore consistendo nella selezione dei vari elementi conoscitivi acquisiti e nella loro valutazione al fine di pervenire alla scelta del/i procedimento/i di stima da utilizzare.

Il metodo di stima, difatti, è la comparazione del bene oggetto di stima con beni simili ed il procedimento di stima è la tecnica usata per la comparazione, la cui scelta deve passare attraverso la valutazione e riflessione relative a diversi fattori quali le caratteristiche principali del bene, la destinazione urbanistica, l'effettivo utilizzo, la redditività, l'esistenza o meno di servitù, la regolarità urbanistica e fiscale, l'appetibilità e soprattutto il tipo di dati raccolti.

Lo scopo della stima ha riguardato la valutazione del più probabile valore venale del lotto.

La selezione degli elementi conoscitivi acquisiti è stata la seguente:

- la zona è agricola a prevalente vocazione industriale, seppur in difformità alle previsioni del vigente PRG, ma in assonanza al PRASIS;
- l'area dista circa 8km da Augusta ed a circa 6km dal cuore della zona industriale, sviluppatasi in prossimità della fascia costiera siracusana; non comodamente raggiungibile per le condizioni pessime

della viabilità secondaria sia della ex SS114, non è dotata di servizi pubblici e si trova ai margini del polo industriale;

- il bene non può essere utilizzato per l'uso cui è stato destinato, sia per le condizioni in cui versa che per i necessari adeguamenti per l'evoluzione della normativa di settore, sia per le autorizzazioni ministeriali decadute;

- il mercato immobiliare attuale relativo a beni simili si può ritenere scarsamente attivo;

- l'area di sedime del bene è gravata dai seguenti vincoli:

1. dal certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente relazione si desume che l'area di sedime del lotto è soggetta ai seguenti vincoli:

- fascia di rispetto stradale della ex SS 114 disciplinata dall'art. 26 (art. 16 Cod. Stradale) fasce di rispetto fuori dai centri abitati, che ai sensi dell'art. 34 co. 1 delle NTA per le zone E è sottoposto a vincolo di inedificabilità assoluta per una larghezza dipendente dal tipo della strada (prima SS 114, ora declassata in SP). Per le strade di tipo C (provinciali) è prevista una larghezza pari a 30,00m.

2. L'area, per come dalla consultazione della tavola regimi normativi del Piano Paesaggistico, ricade all'interno del Paesaggio locale 7 "Pianura costiera megarese e Aree Industriali".

3. fascia di rispetto per elettrodotto ad alta tensione.

- i dati a disposizione (valore di mercato e/o costo di ricostruzione) per la valutazione si riferiscono a beni simili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, ma anche per ubicazione, con diversità non importanti, derivati da fonti indirette (Osservatorio del Mercato Immobiliare [OMI], Borsino Immobiliare, Prontuario dell'Agenzia del Territorio di Siracusa) che forniscono quotazioni medie, minime e massime ottenute dalla acquisizione e successiva elaborazione di valori, non essendo stati rintracciati mediante ricerca mirata dati desumibili da fonti dirette (atti di compravendita, offerte di vendita, perizie giudiziarie, etc) che avrebbero potuto fornire indicazioni quantitative puntuali (prezzi) e indicazioni qualitative sulle dinamiche di mercato.

L'individuazione dei procedimenti estimativi più idonei, con particolare riguardo agli elementi conoscitivi elencati al comma precedente e soprattutto con riferimento al tipo di dati raccolti e al campione di beni individuato con caratteristiche quantitative e qualitative simili al bene oggetto di stima, ha condotto alla scelta dell'utilizzo di due procedimenti diretti:

1. stima sintetica per confronto, basando la valutazione del bene e della sua identità di bene vendibile attraverso l'osservazione dello stesso secondo l'aspetto economico del *più probabile valore di mercato*;

2. stima sintetica a costo di ricostruzione, basando la valutazione del bene e della sua identità di bene vendibile attraverso l'osservazione dello stesso secondo l'aspetto economico del *più probabile valore di costo*;

Il primo procedimento consente di determinare il valore di compravendita, mentre il secondo di controllare il risultato ottenuto con il primo procedimento, al fine di pervenire ad un giudizio di stima quanto più attendibile possibile.

Va precisato che:

- ✓ la relazione stabilita tra il bene oggetto di stima ed i beni simili presi a confronto, è stata tale da comportare la necessità di ricorrere all'uso di coefficienti di differenziazione (per il primo procedimento con riguardo alla vetustà, allo stato di conservazione e all'ubicazione; per il secondo con riguardo alla vetustà e all'obsolescenza funzionale ed economica);
- ✓ il valore derivato dalla stima sarà decurtato delle somme per la regolarizzazione catastale, edilizio-urbanistica, per l'acquisizione dell'agibilità, la pulizia e bonifica del sito da materiali, attrezzature/arredi e rifiuti, così come contabilizzati nel proprio paragrafo di riferimento;
- ✓ riguardo alle componenti e agli arredi di cui all'inventario dei beni (verbale del 15-02-2013),
 - o per le componenti impiantistiche di varia natura presenti in sito (macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti), funzionali ad uno specifico processo produttivo (componenti da escludere dalla stima catastale) poiché esse assolvono a specifiche funzioni, non conferendo all'immobile una utilità comunque apprezzabile, anche in caso di modifica del ciclo produttivo svolto al suo interno, tenuto conto anche dello stato di fatiscenza, e che, per quanto dalla risposta dell'ASP di Catania in merito ai serbatoi per valutare la possibilità di un riutilizzo degli stessi andrebbero eseguite verifiche mirate sul reale stato di conservazione e sui costi per opere di ripristino oltre che per la regolarizzazione amministrativa, si è ritenuto di escluderle dalla stima;
 - o per gli arredi, tenuto conto del loro stato pessimo stato di conservazione, si è ritenuto di escluderli dalla stima.

Per come stimato attraverso anche la consultazione di ditte specializzate nel settore, i costi per i necessari lavori di svellimento, raccolta, trasporto e smaltimento delle suddette componenti ed arresi possono essere assunti in via approssimativa pari a circa 30.000,00euro.

h) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL/ I BENE/ I

1. STIMA SINTETICA PER CONFRONTO – valore di mercato

E' consistita nel determinare:

- a. il valore a nuovo dei fabbricati, accessori e pertinenze quale valore di compravendita del bene, calcolato come prodotto della quotazione di mercato media nella condizione di bene nuovo, riferita al valore unitario di un parametro tecnico di confronto scelto, la superficie commerciale
- b. il valore a nuovo del pozzo trivellato stimato a parte;
- c. il valore dell'area residua edificabile.

Il valore di mercato a nuovo del bene quale sommatoria del valore dei fabbricati (compresi accessori e pertinenze) ed del pozzo trivellato, è stato ponderato con riferimento alla vetustà, allo stato di conservazione e all'ubicazione [posizione, urbanizzazione (fognatura, dell'acquedotto, del gas, del telefono, dell'elettricità, di strade, di ferrovie, di posti di polizia, di uffici pubblici, di parcheggi, ecc.) ed ambientale]. In ultimo al valore così determinato è stato aggiunto il valore dell'area residua edificabile.

g. Valore dei fabbricati, accessori e pertinenze

Le fasi attraverso cui si è svolta la stima si possono così schematizzare:

- ✓ *ricerca e analisi dei beni simili e dei relativi valori;*

Attesa la tipologia del bene da stimare, vista anche la scarsità di compravendite immobiliari avente ad oggetto beni simili a quello per cui è redatta la presente relazione, la sottoscritta ha scelto, per il reperimento dei prezzi noti di utilizzare i dati riportati dal borsino immobiliare e dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio (organo preposto per la valutazione dei beni immobili oggetto di compravendita da parte delle pubbliche amministrazioni), con riferimento alla zona denominata "zona industriale esso-condea-enichem", simile a quella in cui ricade il lotto in oggetto denominata "Agliastro-Marcellino - Prov Viltasmundo" per la presenza delle quotazioni relative alla tipologia edilizia in esame, ritenendo che questi ultimi sintetizzino i dati rilevati sistematicamente da operatori del settore, per lo stato di conservazione normale.

Fonte	Quotazione uffici
BORSINO IMMOBILIARE	556,00€/mq (fascia media)
OMI Zona E7 Microzona 9 Fascia: Suburbana/zona industriale esso - condea - enichem Uffici Valore min=550,00€/mq Valore max=800,00€/mq	Calcolo Valore ordinario, stato normale - Provv. Agenzia Entrate 27/7/2007 Valore medio 675,00€/mq
Fonte	Quotazione magazzini
BORSINO IMMOBILIARE	247,00€/mq (fascia media)
OMI Zona E7 Microzona 9 Fascia: Suburbana/zona industriale esso - condea - enichem Magazzini Valore min=250,00€/mq Valore max=350,00€/mq	Calcolo Valore ordinario, stato normale - Provv. Agenzia Entrate 27/7/2007 Valore medio 300,00€/mq
Fonte	Quotazione capannoni
BORSINO IMMOBILIARE	350,00€/mq (fascia media)
OMI Zona E7 Microzona 9 Fascia: Suburbana/zona industriale esso - condea - enichem Capannoni industriali Valore min=350,00€/mq Valore max=500,00€/mq	Calcolo Valore ordinario, stato normale - Provv. Agenzia Entrate 27/7/2007 Valore medio 425,00€/mq

- ✓ *calcolo del valore ordinario medio;*

valore medio uffici	615,50€/mq
valore medio magazzini	273,50€/mq
valore medio capannoni	367,50€/mq

✓ *calcolo del valore ordinario medio "a nuovo" che per quanto dal Prov. Agenzia Entrate 27/7/2007 si ottiene moltiplicando il valore medio per il coefficiente 1,3;*

valore medio uffici	615,50€/mqx1,3=800,15€/mq
valore medio magazzini	273,50€/mqx1,3=355,55€/mq
valore medio capannoni	387,50€/mqx1,3=503,75€/mq

✓ *calcolo superficie commerciale*

La superficie commerciale verrà di seguito calcolata secondo le "Istruzioni del Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) - Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", valutando quanto più obiettivamente possibile le variabili della realtà locale secondo quanto indicato dalle Agenzie Immobiliari utilizzate come fonti di informazione.

Si precisa che le quantità sottoriportate sono state desunte dai dwg di restituzione grafica della rilevazione metrica eseguita.

Fabbricato A - alloggio custode

Superficie Commerciale = superficie lorda coperta = 52,17mq

Fabbricato B

- uffici, servizi per il personale

Superficie Commerciale

- uffici, superficie lorda coperta con al 50% muri in comunione con altra destinazione = 90,16mq

- servizi, superficie lorda coperta con al 50% muri in comunione con altra destinazione = 70,16mq

Totale Superficie Commerciale 160,32mq

- Magazzini ed officina

Superficie Commerciale

magazzini, superficie lorda coperta con al 50% muri in comunione con altra destinazione = 104,47mq

officina, superficie lorda coperta con al 50% muri in comunione con altra destinazione = 76,15mq

Totale Superficie Commerciale 180,62mq

Fabbricato C, locale pompe

Superficie Commerciale = 11,70mq di cui il 30% = 3,53mq

Fabbricato D, cabina elettrica

Superficie Commerciale = 29,03mq di cui il 20% = 5,81mq

Tettoia E

Superficie Commerciale = 92,41mq di cui il 20% = 18,48mq

Fabbricato F, capannone

Superficie Commerciale = superficie lorda coperta = 1.068,73mq

Parco serbatoi G

Superficie Commerciale = 404,81mq di cui il 20% = 80,96mq

Vasche H ed I

Superficie Commerciale = 17,20mq + 154,96mq = 172,18mq di cui il 20% = 34,44mq

Fabbricato L, locale pompe

Superficie Commerciale = 13,69mq di cui il 30% = 4,11mq

Fax 0931.923075 --- cell.339.3217498 -- e-mail: sgnmark@virgilio.it -- marika.signorino@archiworldpec.it

Fabbricato M, sala pompe e compressori

Superficie Commerciale = 21,63mq di cui il 30% = 6,49mq

Punto di travaso N

Superficie Commerciale = 115,80mq di cui il 20% = 23,16mq

area di pertinenza

Superficie Commerciale = area scoperta pari a 6.402,71mq di cui il 10% = 640,27mq

✓ stima

• uffici e servizi per il personale (fabbricato A e porzione fabbricato B)

Superficie Commerciale (52,17+160,32)mq=212,49mq	Quotazione di mercato 800,15€/mq	Valore=170.023,88€
---	-------------------------------------	--------------------

• magazzini ed officina (porzione fabbricato B)

Superficie Commerciale 180,62mq	Quotazione di mercato 355,55€/mq	Valore=64.219,44€
------------------------------------	-------------------------------------	-------------------

• capannone (fabbricato F ed accessori C, D, E, H, I, L, M, N + area di pertinenza)

Superficie Commerciale =mq(1.068,73+3,53+5,81+ 18,48+80,96+34,44+4,11+ +6,49+23,16+640,27)= 1.883,98mq	Quotazione di mercato 503,75€/mq	Valore=949.054,93€
---	-------------------------------------	--------------------

a. Valore a nuovo dei fabbricati, accessori e pertinenze

V di mercato a nuovo dei fabbricati, accessori e pertinenze=

= 170.023,88€+64.219,44€+949.054,93€= 1.183.298,24€

b. Valore a nuovo del Pozzo trivellato

Per la determinazione del valore di mercato, si è scelto di fare riferimento all'art. 103 del TU del 11-12-1933 n. 1775, in base al quale il valore del pozzo, con relativo terreno, deriva dalla somma delle seguenti voci:

- indennizzo per le spese sostenute (costo di produzione a nuovo);
- compenso per l'opera prestata, secondo la letteratura di settore stimabile pari a circa il 30% delle spese sostenute;
- premio in base all'importanza della scoperta delle acque, che secondo la letteratura di settore, nel caso di uso irriguo, si stima sulla base del valore di mercato delle ore rispetto alla portata del pozzo.

Stima delle spese sostenute

- trasferimento in loco apparecchiature circa 4.000,00euro

- scavo

-10,00mx15euro/ml= 150,00euro

-35,00mx30euro/ml= 1.050,00euro

-95,00mx60euro/ml= 5.700,00euro

- incamiciamento
33,00euro/mix140,00mi=4.620,00euro
15,00euro/mix140,00ml=2.100,00euro
 - apparecchiature a corpo pari a circa 10.000,00euro
 - costi amministrativi e tecnici pari a circa 5.000,00euro
- totale spese 32.620,00euro**

Stima del compenso per l'opera prestata

Si valuta in rapporto al profitto spettante allo scopritore commisurato sia all'onere della ricerca che all'attività lavorativa svolta, nella prassi pari al 30% delle spese sostenute:

- 32.620,00eurox0,30=9.786,00euro

Trattandosi di area edificata a destinazione industriale e non agricola, la sottoscritta ha determinato di non tener conto del premio di rinvenimento.

b. Valore pozzo trivellato a nuovo

Valore del pozzo= spese sostenute + compenso opera prestata=42.406,00€

**a+b, Valore a nuovo fabbricati+ Valore a nuovo pozzo trivellato (V di mercato a nuovo)
=1.183.298,24€ + 42.406,00€ =1.225.704,24€**

✓ *ponderazione del valore di mercato*

Per ottenere una stima più veritiera possibile, è necessario classificare e determinare coefficienti correttivi che adattino la reale situazione del fabbricato produttivo alle condizioni di mercato oggettive.

- per la vetustà dei fabbricati, considerati i valori riportati nella tabella sottostante e tenuto conto che l'ultima ristrutturazione dell'insediamento risale all'anno 1999, ovvero una vetustà pari a circa 20anni, si assume un coefficiente Cv pari a 0,85

FABBRICATO - VETUSTÀ	
Classi di anzianità	Coefficiente
Da 0 a 5 anni	1,00
Da 6 a 10 anni	0,95
Da 11 a 15 anni	0,90
Da 16 a 20 anni	0,85
Da 21 a 25 anni	0,80
Da 26 a 30 anni	0,75
Da 31 a 35 anni	0,70
Oltre 35 anni	0,65

- per lo stato conservativo ritenuto scadente (l'insediamento è in stato di abbandono), considerati i valori riportati nella tabella sottostante, si assume un coefficiente Cc correttivo pari a 0,85

FABBRICATO - CONSERVAZIONE	
Classi di conservazione	Coefficiente
Scadente	0,85
Mediocre	0,90
Normale	0,95
Ottima	1,00

- per la diversa ubicazione, al fine di tener conto della posizione, dell'urbanizzazione (fognatura, dell'acquedotto, del gas, del telefono, dell'elettricità, di strade, di ferrovie, di posti di polizia, di uffici pubblici, di parcheggi, ecc.) ed ambientale (stato dell'inquinamento della zona in esame al fine di verificare la capacità di assorbimento di scorie e rifiuti prodotti dall'attività produttiva e tutte le azioni in generale che siano nocive sull'ambiente), in virtù delle potenzialità d'uso dell'immobile, si assume un coefficiente pari a $C_{px}C_{fx}C_a$

determinazione di C_p

ZONA - CARATTERISTICHE POSIZIONALI		
Caratteristica	Distanza	Coefficiente
CENTRALITA'	sotto i 100 m	1,25
	tra 101 e 300 m	1,20
	tra 301 e 500 m	1,15
	tra 500 m e 1 km	1,05
	oltre 1 km	1,00
VICINANZA	sotto i 100 m	1,25
	tra 101 e 300 m	1,20
	tra 301 e 500 m	1,15
	tra 500 m e 1 km	1,05
	oltre 1 km	1,00

Nel caso in oggetto l'insediamento è allocato in una zona prevalentemente agricola posta in vicinanza dello svincolo autostradale ed in adiacente alla ex SS114, risultando però servita da una viabilità vecchia ed inadeguata, potendo assumere un coefficiente C_p pari a 1,00.

determinazione di C_f

ZONA - CARATTERISTICHE FUNZIONALI		
Caratteristica	Presenza	Absenza
Fognature	1,00	0,80
Adduzione idrica	1,00	0,50
Linea elettrica	1,00	0,50
Telefono	1,00	0,50
Gas	1,00	0,90
Grandi strade	1,05	1,00
Uffici pubblici	1,03	1,00
Posto di polizia	1,03	1,00
Quartieri residenziali	1,04	1,00
Parcheggi pubblici	1,05	0,95
Organizzazioni di categoria	1,02	1,00

Nel caso in oggetto ci troviamo in una zona extraurbana a destinazione agricola in cui sono garantiti solo alcuni degli usuali servizi e sottoservizi. Ci sono strade di comunicazione (non ottimali), ma non uffici, posti di polizia, parcheggi e quartieri residenziali; mancano in particolare la rete fognante ed idrica.

Il coefficiente assume il valore pari a 0,76

ZONA - CARATTERISTICHE AMBIENTALI					
Elemento naturale	Pessima	Scadente	Media	Normale	Buona
Purezza acque nei bacini	0,92	0,94	0,96	1,00	1,04
Purezza acque potabile	0,92	0,94	0,96	1,00	1,04
Vegetazione	0,95	0,97	0,99	1,00	1,01
Fauna selvatica	0,94	0,96	0,98	1,00	1,02
Fertilità terreno	0,94	0,96	0,98	1,00	1,02
Impedimento dell'aria	0,95	0,99	0,95	1,00	1,05
Purezza dell'aria	0,98	0,98	0,96	1,00	1,04
Rapporto verde/costruito	0,94	0,96	0,96	1,00	1,02

Il sito industriale sorge in una zona extraurbana caratterizzata da un'edificazione rada ma dalla predominanza di attività produttive.

Il coefficiente assume il valore pari a 1,00

Quindi $C_p \times C_f \times C_a = 1,00 \times 0,76 \times 1,00 = 0,76$

✓ *determinazione del valore di mercato ponderato*

Probabile Valore Venale fabbricati e pozzo trivellato = $1.225.704,246 \times 0,85 \times 0,85 \times 0,76 = 673.034,206$

Stima Valore Area residua edificabile

Secondo le attuali previsioni del PRG, che per quanto desunto dalle informazioni assunte presso gli uffici competenti, prevale rispetto al PRASIS, l'area edificabile residua è pari a 413,36mq come di seguito stimato.

$lc = 0,20 \text{mq/mq}$

- Superficie max copribile = 9.366mq (superficie catastale) $\times 0,2 \text{mq/mq} = 1.873,20 \text{mq}$

- Superficie lorda coperta

Fabbricato A = $52,17 \text{mq}$

Fabbricato B = $160,32 \text{mq} + 180,62 \text{mq} = 340,94 \text{mq}$

Capannone F = $1.066,73 \text{mq}$

Totale = $1.459,84 \text{mq}$

Superficie residua = $1.873,20 \text{mq} - 1.459,84 \text{mq} = 413,36 \text{mq}$

c. Varea residua edificabile

= $413,36 \text{mq} \times 14,50 \text{ €/mq} = 5.993,72 \text{ €}$

Probabile Valore Venale del LOTTO procedimento n. 1 – STIMA PER CONFRONTO

$V_m = \text{Valore fabbricati e pozzo} (V_a + b \text{ ponderato}) + \text{Valore area residua edificabile} =$

= $673.034,206 + 5.993,726 = 679.027,926$

2. STIMA A COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO - valore di costo

E' consistita nel determinare il valore di mercato del cespite con il criterio a "costo di ricostruzione deprezzato" ovvero il costo che sarebbe necessario sostenere all'attualità per riprodurre un'opera simile a quella oggetto di stima, nonché del valore del pozzo trivellato, dedotto il deprezzamento per vetustà ed obsolescenza tecnologica, funzionale ed economica, a cui sommare il costo dell'area di insediamento.

In formula il citato criterio di stima può essere così rappresentato:

$$V_m = V_a + VC_{cd}$$

dove

- V_m = valore di mercato del bene

- V_a = valore dell' area

- $VC_{cd} = VC_c \times D$ ovvero $VC_c - D$

dove

- VC_c = valore a costo di costruzione

- D = deprezzamento.

✓ *determinazione delle superfici lordi scelto quale parametro per la stima*

Superfici Fabbricati

Fabbricato A	52,17mq
Fabbricato B, porzione B ^I (uffici, servizi per il personale)	160,32mq
Fabbricato B, porzione B ^{II} (magazzini ed officina)	180,62mq
Fabbricato C, locale pompe	11,70mq
Fabbricato D, cabina elettrica	29,03mq
Tettoia E	92,41mq
Fabbricato F, capannone	1.066,73mq
Parco Serbatoi, G	404,81mq
Vasche H ed I	17,20mq + 154,98mq = 172,18mq
Fabbricato L, locale pompe	13,69mq
Fabbricato M, sala pompe e compressori	21,63mq
Punto di Travaso, N	115,80mq
Pozzo Trivellato	Profondità 140ml, 12,90/s
Serbatoio sospeso.	25mc

Superfici Esterne

Atteso lo stato degradato dell'area si ritiene di non procedere alla distinzione della diversa eventuale finitura (pavimento in conglomerato bituminoso, area a verde, etc).

area libera	6.402,71mq
recinzione	404,62ml

✓ *determinazione Valore Costo di Costruzione [VCc]*

Alla formazione del valore costruzione concorrono il costo tecnico di costruzione [Ctc], gli oneri aggiuntivi (professionali, di sicurezza, finanziari ed utile imprenditore) [Oagg].

Fax 0931.923075 --- cell.339.3217498 --- e-mail:sgnmrk@virgilio.it --- marika.signorino@archiworldpec.it

I costi di costruzione dei fabbricati e delle opere di sistemazioni, desunti dal prontuario dell'Agenzia delle Entrate sono *da intendersi comprensivi di tutte le spese accessorie (progettazione, direzione lavori ecc.) e degli oneri connessi (contributi e oneri concessori ecc.)*: Valore Costo di Costruzione = Ctc + Oagg.
Poiché tali valori si riferiscono all'epoca censuraria 1988-1989 poiché il D.P.R. 01/12/1949 n. 1142 ha stabilito che il periodo di riferimento degli elementi economici da porre a base dei calcoli estimali (inizialmente stabilito nel triennio 1937 -1939) per effetto di quanto determinato con D.M. 20/01/1990 rimane fissato nel biennio 1988-89, al fine di stimare il valore di mercato alla data attuale, si è ritenuto di attualizzare i predetti valori mediante la rivalutazione ISTAT.

fabbricati

Fabbricato A	52,17mq	739,20€/mq	38.564,06€
Fabbricato B, Uffici e servizi	160,32mq	739,20€/mq	118.508,54€
Fabbricato B, Officina e magazzini	180,62mq	528,00€/mq	95.356,80€
Fabbricato C, locale pompe	11,70mqx2,40m=28,08mc	168,96€/mc	4.744,40€
Fabbricato D, cabina elettrica	29,03mqx5,40m=156,76mc	168,96€/mc	26.486,17€
Tettoia E	92,41mq	73,92€/mq	6.830,95€
Fabbricato F, capannone	1.066,73mqx5,75m=6.133,70mc	126,72€/mc	777.262,46€
Parco Serbatoi, G	404,81mq	63,36€/mq	25.648,76€
Vasche H ed I	17,20mq + 154,98mq= 172,18mq	63,36€/mq	10.909,32€
Fabbricato L, locale pompe antincendio	13,69mqx2,40m=32,86mc	105,60€/mc	3.470,02€
Fabbricato M, sala pompe e compressori GPL	21,63mqx3,00m=64,89mc	168,96€/mc	10.963,81€
Punto di Travaso, N	115,80mq	58,08€/mq	6.725,66€

Valore Costo di costruzione= 1.125.470,97€

impianti

Pozzo trivellato (vd.stima a parte)			42.406,00€
Serbatoio sospeso, Q	1	6.336,00€/cadauno	6.336,00€
Serbatoi GPL	3	6.589,44€/cadauno	19.768,32€

Valore Costo di costruzione= 68.510,32€

sistemazioni esterne

area scoperta, R	6.402,71mq	17,95€/mq	114.928,64€
recinzione lotto	404,62ml	63,36€/ml	25.636,72€

Valore Costo di costruzione= 140.565,37€

$$V_{cc} = 1.125.470,97\text{€} + 68.510,32\text{€} + 140.565,37\text{€} = 1.334.546,37\text{€}$$

✓ *determinazione valore area edificabile (area di sedime e di pertinenza) [Va]*

Per la configurazione e la posizione, per le caratteristiche intrinseche ed estriinseche, secondo le indagini di mercato (8,50€/mq) e tenuto conto di quanto stabilito dal Decreto dell'Assessorato all'Industria per la Regione Sicilia n.55/gab del 30-04-2009 (30,00€/mq) si ritiene di poter attribuire all'area del lotto in oggetto il valore medio unitario pari a 14,50 €/mq.

$$V_a = \text{Costo dall' area} = 9.366,00\text{mq} \times 14,50 \text{ €/mq} = 135.807,00 \text{ €}$$

✓ *determinazione Deprezzamento [D]*

La metodologia del valore di costo preveda che lo stesso sia eventualmente deprezzato sulla scorta dei seguenti possibili fattori:

- *Deterioramento fisico* dovuto all'uso e ai conseguente logorio delle parti dell'immobile con il trascorrere del tempo;
- *Obsolescenza funzionale* dovuta alla tipologia ed agli standard costruttivi dell'immobile non più rispondenti alle esigenze del fruitore;
- *Obsolescenza economica* dovuta a condizioni esterne all'immobile, quali ad esempio aumento dell'inquinamento, insufficiente livello di domanda, situazione economica generale, ecc.

Deprezzamento per deterioramento fisico (vetustà)

$D = \frac{(t/n \times 100 + 20)^2}{140 - 2,86}$ [formula suggerita dall'UECC (Unione Europea dei periti contabili, economici e finanziari)]

dove t= vita utile, n= età dell'edificio (ultima ristrutturazione anno 1999)

$$\frac{(100/20 \times 100 + 20)^2}{140 - 2,86} = 22,85\% \text{ ovvero } 0,7715.$$

Deprezzamento per obsolescenza funzionale

Il coefficiente riduttivo viene desunto da "Faust Romano – Sintesi operativa d'estimo urbano ecc. – ed. Maggioli", pari a 0,75 per edifici industriali.

Deprezzamento per obsolescenza economica

L'obsolescenza economica si riferisce a condizioni esterne all'immobile, in questo caso allo scarso livello di domanda, e alla situazione economica generale, con l'aggravante che la tipologia di capannoni industriali è difficilmente ricollocabile sul mercato a causa soprattutto della specificità delle costruzioni. Pertanto si considera una certa prudenza nella stima, utilizzando come coefficiente di deprezzamento del 28% (coefficiente pari a 0,72).

$$D = D_1 \times D_2 \times D_3 = 0,7715 \times 0,75 \times 0,72 = 0,4166$$

- *determinazione Valore Costo di costruzione deprezzato [VCcd]*

$$V_{Ccd} = V_{Cc} \times D = 1.334.565,37 \text{ €} \times 0,4166 = 555.985,48\text{€}$$

- determinazione Valore di mercato a costo di ricostruzione deprezzato [Vm]

Probabile Valore Venale del LOTTO procedimento n. 2 – STIMA A COSTO DI RICOSTRUZIONE
 $Vm = Va$ (Valore area edificabile) + VCcd (Valore di Costo di costruzione deprezzato) =
 $= 135.807,00€ + 555.985,48€ = 691.792,48€$

STIMA FINALE DEL BENE

E' consistita nel determinare il più probabile valore venale del bene come media aritmetica dei valori prima stimati con i due criteri di stima, per confronto ed a costo di ricostruzione deprezzato:

valori stimati

- Procedimento n.1 - valore venale stimato per confronto= 679.027,92€
- Procedimento n.2 - valore venale stimato a costo di ricostruzione deprezzato= 891.792,48€

Probabile Valore Venale = $(679.027,92€ + 891.792,48€) / 2 = 685.410,20€$

Al netto delle seguenti decurtazioni:

- Regolarizzazione Catastale di cui al Quesito II) PUNTO 4.
Oneri stimati approssimativamente pari a 5.000,00euro.
 - Regolarizzazione Edilizio-Urbanistica di cui al Quesito VII) PUNTO 4.
Oneri stimati approssimativamente pari a 16.164,00euro.
 - Regolarizzazione Acquisizione Agibilità di cui al Quesito VII) PUNTO 4.
Oneri stimati approssimativamente pari a 10.000,00euro.
 - Pulizia del sito da componenti, arredi, attrezzature, sterpaglie
Oneri stimati approssimativamente a corpo pari a 30.000,00euro.
- Totale = 61.164,00euro**

Probabile Valore Venale Finale del LOTTO = $685.410,20€ - 61.164,00€ = 624.246,20€$
 arrotondato = **624.000,00€**, dicono seicentoventiquattromila euro/00.

✓ VALUTAZIONE DELLA QUOTA (nel caso di quota indivisa)

E' pignorata la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

14) Conclusioni

Si riassumono di seguito in forma tabellare i risultati della Valutazione Complessiva:

Probabile Valore Venale del Lotto	685.410,20euro (al lordo delle decurtazioni)
decurtazioni	circa 61.164,00euro
Probabile Valore Venale Finale del Lotto	624.000,00euro (al netto delle decurtazioni ed arrotondato)

15) Elenco Documenti Allegati

- All. 1) verbale di giuramento;
- All. 2) verbali di sopralluogo;
- All. 3) rilievo fotografico;
- All. 4) tavole grafiche;
- All. 5) documentazione catastale;
- All. 6) ispezioni ipo-catastali;
- All. 7) documentazione edilizio-urbanistica presso Comune di Augusta;
- All. 8) documentazione presso ASI ora IRSAP Siracusa;
- All. 9) documentazione presso ASP Catania;
- All. 10) documentazione presso WFF di Siracusa;
- All. 11) documentazione presso Genio Civile di Siracusa;
- All. 12) richiesta preventivi per bonifica serbatoi GPL;
- All. 13) atti di provenienza del bene.

La presente relazione che si compone di cinquantotto (58) pagine e di tredici (13) allegati viene depositata in cancelleria secondo le procedure telematiche.

Solarino, 16-09-2019

Il CTU